
BACHELORARBEIT

Herr/Frau

Marlen Thaul

**Entwicklung eines Konzeptes
für Betreutes Wohnen an
einem sächsischen Standort**

2011

BACHELORARBEIT

Entwicklung eines Konzeptes für Betreutes Wohnen an einem sächsischen Standort

Autor/in:

Frau Marlen Thaul

Studiengang:

Immobilien- und Facilities Management

BACHELOR THESIS

concept development of assisted living

author:

Ms. Marlen Thaul

course of studies:

Facilities Management

Bibliografische Angaben

Nachname, Vorname: Thaul, Marlen

Entwicklung eines Konzepts für betreutes Wohnen

Concept developement of assisted living

49 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences,
Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2011

Summary

The project threatened in this paper exists in the city "X". For that reason, neither investor nor location can be called here.

A local caregiving company is planning to expand its business with a new building for assisted living with at least 40 living units, a bureau for support personal and a communal room.

Thus, the goal of this is a concept for assisted living for seniors. Furthermore, the differences of the several classes of assisted living with their special aspects of barrier-free building are painted.

An important aspect is the demographical trend in Germany, Saxony and the concrete City "X".

The economic efficiency of the project is calculated to proof whether it will pay off for the investor or not.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Abbildungsverzeichnis

Einleitung

1 Demografische Entwicklung

1.1 Demografische Entwicklung in Deutschland	6
1.2. Demografische Entwicklung der Bundesländer	7
1.2.1 Demografische Entwicklung in Sachsen	8
1.2.2 Demografische Entwicklung am Standort	8

2 Abgrenzung der Wohnformen im Alter

2.1 stationäre und teilstationäre Einrichtungen	10
2.2 Alten- und Pflegeheime	11
2.3 Wohngemeinschaften	13
2.3.1 ambulant betreute Wohngruppen	13
2.3.2 stationär betreute Wohngruppen	14

3 Betreutes Wohnen

3.1 Modelle des Betreuten Wohnens	
3.1.1 Wohnen mit Hausmeisterservice	15
3.1.2 Wohnen mit einem Ansprechpartner und externen Serviceangeboten	16
3.1.3 Wohnen mit Pflegestation	16
3.1.4 Wohnen im Heimverbund	16
3.1.5 Wohnens mit integrierter Pflege und Versorgung	17
3.2 Betreuungs- und Serviceleistungen	17
3.2.1 Betreuungsleistungen	17
3.2.2 Wahlleistungen	18
3.3 Heimgesetz ja oder nein?	18
3.4 anfallende Kosten beim Betreuten Wohnen	19
3.4.1 Nebenkosten	19
3.4.2 Grundservicekosten	20

	Seite
3.5 mögliche Kostenträger beim Betreuten Wohnen	20
3.5.1 Wohngeld	20
3.5.2 Krankenkasse	21
3.5.3 gesetzliche Pflegeversicherung	21
3.5.4 Grundsicherung	21
3.5.5 Sozialhilfe	22
4 angewandte DIN Normen	22
4.1 DIN 77800	22
4.2 DIN 18024 und DIN 18025	23
4.2.1 bauliche Aspekte unter Beachtung der DIN - Normen 18024 und 18025	23
4.2.2 Gebäudeerschließung	24
4.2.2.1 Erschließung über eine Rampe	25
4.2.2.2 Erschließung über einen Fahrstuhl	25
4.2.2.3 Erschließung über eine Treppe	25
4.2.3 barrierefreie Umsetzungen innerhalb der Wohnung	26
4.2.3.1 Balkon	27
4.2.3.2 Wohnzimmer und Schlafzimmer	28
4.2.3.3 Küche	28
4.2.3.4 Badezimmer	29
4.2.3.5 Bedienbarkeit und Gebäudetechnik	29
5 Das Konzept	31
5.1 Das Grundstück	31
5.2 Das Gebäude	31
5.3 Ermittlung der Projektkosten	38
5.4 Ermittlung der erforderlichen Mindestmiete	
– Frontdoor - Approach	44
5.5 Ist das mit einer sächsischen Rente erschwinglich?	46
6 Fazit	47
Literaturverzeichnis	
Selbständigkeitserklärung	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung : „Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland“,
Pressebrochure_Bevölkerungsentwicklung 2009, Seite 15

Abbildung : „Bevölkerung nach Altersgruppen“, Pressebrochure_Bevölkerungsentwicklung
2009, Seite 16

Abbildung : "Bevölkerung des Freistaates Sachsen am 31.12.2009 und 2025 nach Alter und
Geschlecht", Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat
Sachsen

Abbildung : Bevölkerung am Standort 2009 und 2025 nach Alter und Geschlecht,
Bertelsmann Stiftung www.wegweiser-kommune.de

Tabelle : Gegenüberstellung der Alterklassen am Standort 2009 und 2025

Abbildung : Siegel Betreutes Wohnen DIN 77800 Quelle:
www.serviceimmobilien.wordpress

Abbildung : Sitzmöglichkeiten - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen
und Wohnen ohne Hindernisse, S. 89

Abbildung : Parkflächen mit mehr Bewegungsflächen für gehandicapte Bewohner - Quelle:
Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S.145

Abbildung : schlüsselloses automatisches Türöffnungssystem Fingerprint - Quelle:
www.schueco.com

Abbildung : Länge und Neigung einer Rampe - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie
Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S. 135

Abbildung : Außenaufzug - Quelle: FB-Aufzüge GmbH & Co. KG - Dresden

Abbildung : Handläufe, Bewegungsfläche auf dem Podest und Treppenstufen - Quelle:
Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S. 137

Abbildung : Mindestdurchgangsbreiten bei Türen für Rollstuhlnutzer und körperlich
eingeschränkte Personen - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und
Wohnen ohne Hindernisse, S. 132

Abbildung : Absenksystem Schrank - Quelle: [http://www.granberg.se/care/index.php?](http://www.granberg.se/care/index.php?language_id=3&nav_id=3&kat_id=164)
[language_id=3&nav_id=3&kat_id=164](http://www.granberg.se/care/index.php?language_id=3&nav_id=3&kat_id=164)

Abbildung : Absenkbare Oberschränke - Quelle: [http://www.granberg.se/care/index.php?](http://www.granberg.se/care/index.php?language_id=3&nav_id=3&kat_id=59&produkt_id=35)
[language_id=3&nav_id=3&kat_id=59&produkt_id=35](http://www.granberg.se/care/index.php?language_id=3&nav_id=3&kat_id=59&produkt_id=35)

Abbildung : barrierefreies Bad - Quelle: <http://www.dzh.de/index.php?47945fcc8b968>

Abbildung : gebäudetechnische Unterstützungsmöglichkeiten - Quelle:

http://www.soziales.sachsen.de/download/Soziales/OPEN_Vortrag_Selbstbestimmtes_Leben_in_der_Einheit.pdf

Abbildung : Quelle: DP - Dresdener Projektentwicklungs GmbH

Abbildung 18: Aufbau Innenwand

Abbildung 19: Draufsicht Erdgeschoss

Abbildung 20: Draufsicht Obergeschoss

Einleitung

Vorab ist zu erwähnen, dass es sich bei dem Projekt am Standort "X" um ein reales Projekt handelt und aus diesem Grunde weder Betreiber/Investor noch besagter Standort benannt werden dürfen. Es wird angenommen, dass sich ein an dem Standort "X" ansässiges Pflegeunternehmen erweitern möchte und ein Gebäude des Betreuten Wohnens für Senioren auf einem, in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstück, errichten möchte. Dieser Pflegeheimbetreiber möchte, dass mindestens 40 Wohneinheiten, ein Büro für Betreuungspersonal sowie einen Gemeinschaftsraum in diesem Konzept berücksichtigt werden. Die Stadt "X" möchte gern zwei nebeneinander liegende Flurstücke, mit einer Gesamtfläche von 8.225 m² verkaufen, wobei dies allerdings sowie der Verkaufspreis verhandelbar ist.

Ziel dieser Arbeit ist es, ein Konzept für ein Wohngebäude des Betreuten Wohnens für Senioren zu entwickeln. Des Weiteren wird eine Abgrenzung der Wohnformen im Alter vorgenommen, die baulichen Aspekte für die Schaffung barrierefreien Wohnraumes aufgezeigt und ermittelt ob das Konzept für den Investor wirtschaftlich ist oder nicht.

1. Demografische Entwicklung

1.1 Demografische Entwicklung in Deutschland

Deutschland altert! Laut dem statistischen Bundesamt ist mit einer gravierenden Veränderung der Altersstruktur der deutschen Bevölkerung zu rechnen. Gestaltete sich der Altersaufbau im Jahre 1910 noch pyramidenförmig (Abbildung 1), d. h. eine hohe Anzahl der jungen Bevölkerung und immer weniger Alte, so ist bei der heutigen Betrachtung der Altersstruktur unschwer zu erkennen, dass die letzten hundert Jahre deutliche Spuren hinterlassen haben.¹

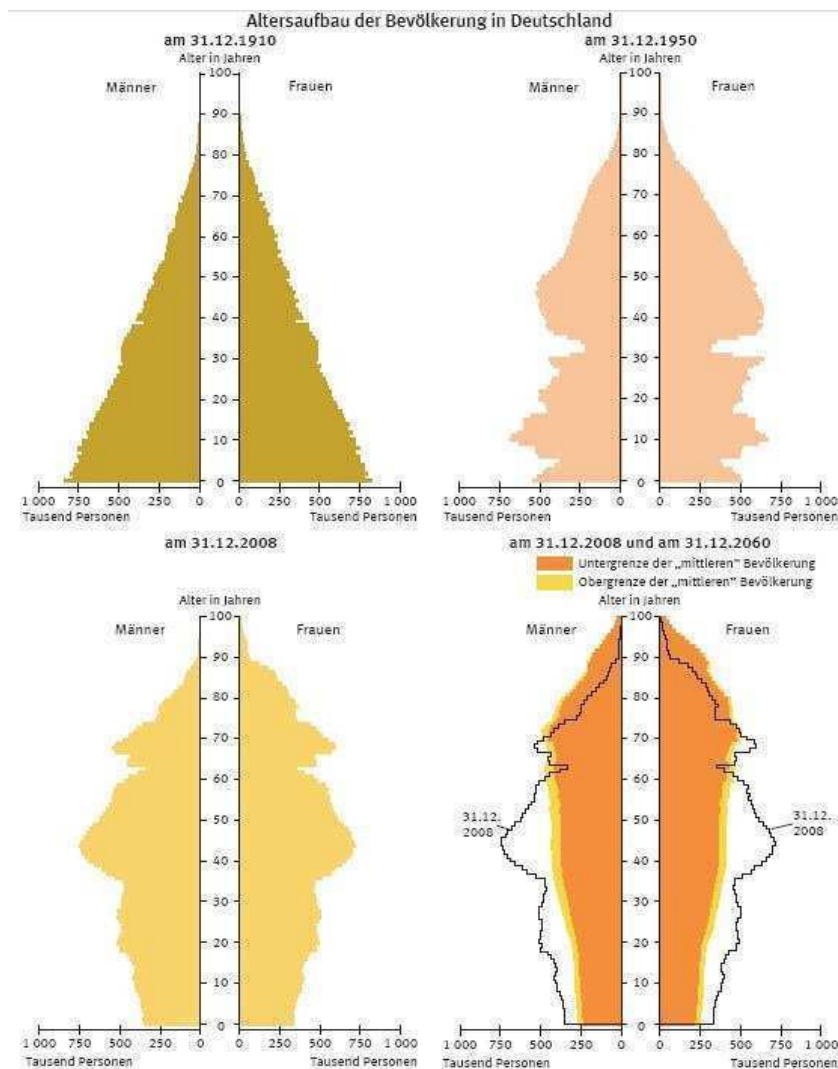


Abbildung 1: „Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland“, Pressebroschüre_Bevölkerungsentwicklung 2009, Seite 15

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland <poststelle@destatis.de>: Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – Begleitmaterial zur Pressekonferenz. URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2009/Bevoelkerung/pressebroschuerepressebroschuere_bevoelkerungsentwicklung2009.property=file.pdf>, 05.08.2011

Die Altersgruppen werden wie folgt differenziert:

"Junge Altersgruppe" : 0 bis unter 20 Jahre

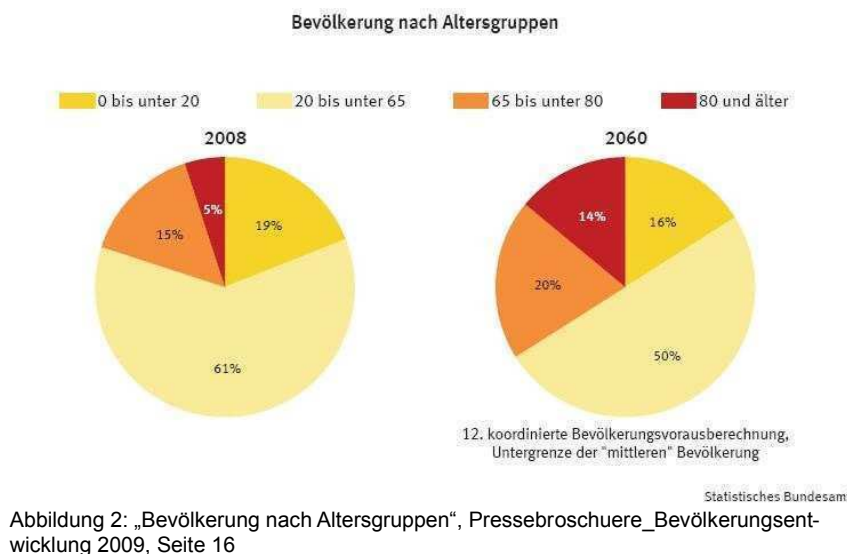
"Mittlere Altersgruppe" : 20 bis unter 65 Jahre

"Alte Altersgruppe" : 65 Jahre und älter

Im Jahr 2008 war die mittlere Altersgruppe mit 61% der Bevölkerung besonders stark vertreten.

Die Altersgruppe der „Jungen“ waren mit 19 % und die Gruppe der „Alten“ mit 20 % in der Bevölkerung vertreten. (Abbildung1)

Auf Grund der stetig steigenden Lebenserwartung und dem gleichzeitigen Rückgang der Geburtenrate, wird sich bis zum Jahr 2060 das Alter der heute mittleren Bevölkerung weiter nach oben verlagern, mit der Folge, dass bereits ein Drittel der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben wird. Es wird prognostiziert, dass es doppelt so viel 70- Jährige wie Neugeborene geben wird (Abbildung1). Des Weiteren wird, im Vergleich zum Jahr 2008, Mitte des 21. Jahrhunderts wahrscheinlich bereits jeder dritte Deutsche 65 Jahre oder älter und jeder Siebte sogar 80 Jahre oder älter sein.² (Abbildung 2).



1.2 Demografische Entwicklung der Bundesländer

Bei Betrachtung des demografischen Wandels der Bundesrepublik lassen sich erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Altersstruktur der einzelnen Bundesländer feststellen.

Der zukünftige Altersaufbau der Bevölkerung wird durch die Statistischen Landesämter ermittelt, in dem diese Faktoren wie Geburten und Sterbefälle gegenüberstellen und weitere Faktoren wie die

² Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland <poststelle@destatis.de>: Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – Begleitmaterial zur Pressekonferenz. URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2009/Bevoelkerung/pressebroschuere_bevoelkerungsentwicklung2009,property=file.pdf>, 05.08.2011

Wanderungen zwischen den Bundesländern berücksichtigen.³ Ein Unterschied zwischen den Ländern besteht im Bezug auf die Geburten und Sterbefälle. Durch die Wanderungen zwischen den einzelnen Bundesländern ist der Bevölkerungsrückgang in den Zuwanderungsländern geringer als in den Auswanderungsbundesländern. Da vor allem in den neuen Bundesländern Abwanderungen zu verzeichnen sind, ist der Altersdurchschnitt hier höher als in den alten Bundesländern.⁴

1.2.1 Demografische Entwicklung in Sachsen

Bevölkerung des Freistaates Sachsen am 31. Dezember 2009 und 2025 nach Alter und Geschlecht

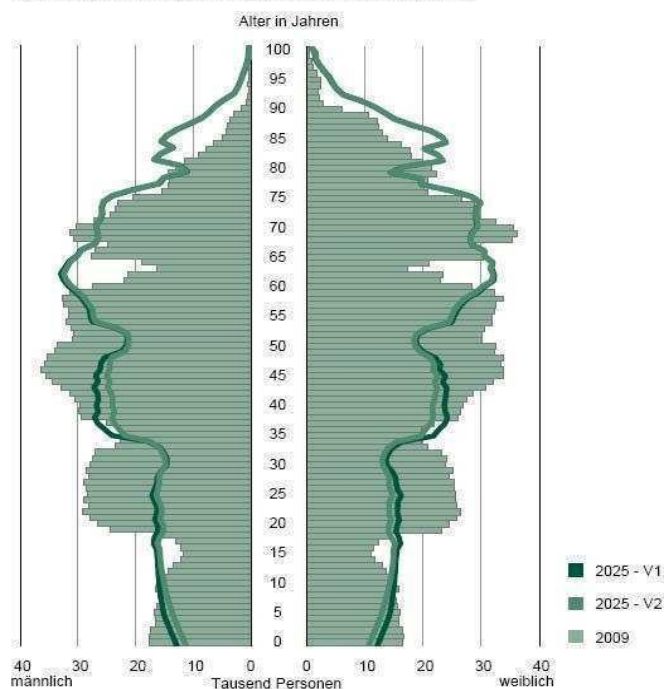


Abbildung 3: "Bevölkerung des Freistaates Sachsen am 31.12.2009 und 2025 nach Alter und Geschlecht", Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen

Der Altersdurchschnitt der sächsischen Bevölkerung ist ebenfalls höher als im Bundesdurchschnitt, da hier im Jahre 2009 schon jeder Vierte zur "alten Altersgruppe" zählte. Die junge Altersgruppe war mit rund 15 %, die mittlere mit mehr als 60 % vertreten.⁵

Laut der 5. Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, wird bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl zwischen 9,4 % und 12,5 % sinken, das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird allerdings um ca. 4 Jahre steigen. Der Anteil der "Alten" wird fast ein Drittel der sächsischen Bevölkerung ausmachen und die "junge Bevölkerungsgruppe" wird dann mit ca. 16 % und die "Mittlere" nur noch mit ca. 53 % vertreten sein (Abbildung 3).⁶

Es ist erkennbar, dass die Zahl der ab 65-Jährigen und Älter unablässig zunimmt. Laut 5. Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen wird im Jahr 2025 fast jeder zehnte Einwohner Sachsens 80 Jahre und älter sein.⁷

³ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder <demografie@destatis.de>: Heft 1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern.URL: <<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungsHaushaltsentwicklung5871101119004.property=file.pdf>>, März 2011

⁴ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder <demografie@destatis.de>: Heft 1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern.URL: <<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungsHaushaltsentwicklung5871101119004.property=file.pdf>>, März 2011

⁵ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen <info@statistik.sachsen.de>: Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen.URL: <<http://www.statistik.sachsen.de/bevProg/documents/Ergebnisse.pdf>>, 30.11.2010

⁶ Vgl. Ebenda

⁷ Vgl. Ebenda

1.2.2 Demografische Entwicklung am Standort

Der Standort ist eine sächsische Stadt mit einer Einwohnerzahl von rund 6.800 Einwohnern, gehört zum Landkreis Bautzen und ist ca. 20 Kilometer von der Hauptstadt des Freistaates entfernt. Auch hier ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Die Einwohnerzahl sank in den letzten 20 Jahren um 8,5 %. Zählte die Stadt 1990 noch 7.461 Einwohner, sind es im 2011 noch 6.826 Einwohner, von denen 1.800 Personen über 65 Jahre alt sind.⁸

Folgende Darstellung zeigt, wie sich die Bevölkerungsstruktur in der Zeit von 2009 bis 2025 verändern wird (Abbildung 4).

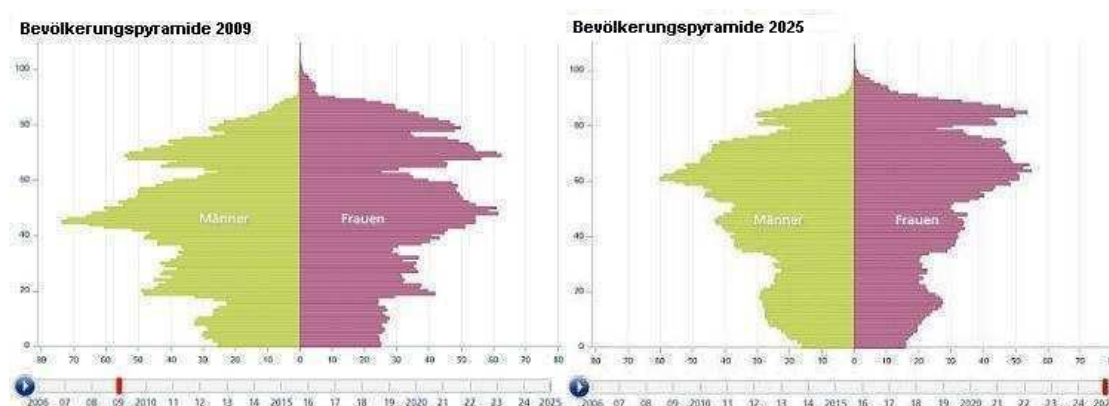


Abbildung 4: Bevölkerung am Standort 2009 und 2025 nach Alter und Geschlecht, Bertelsmann Stiftung www.wegweiser-kommune.de

Zur Verdeutlichung der Veränderungen im Altersaufbau werden in folgender Tabelle die prozentualen Anteile der Bevölkerung der Jahre 2009 und 2025 gegenübergestellt.⁹ Hieraus ist zu entnehmen, dass bei der jungen und der mittleren Altersklasse ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen sein wird. Der Rückgang bei der jungen wird 1,1% und bei der mittleren Bevölkerungsgruppe 6,5 % betragen. Der Anteil der alten Altersklasse wird allerdings gesamt um 7,6 % zunehmen.

Altersklasse	Alter in Jahren	Jahr 2009 in %	Jahr 2025 in %	Mehrung / Minderung um (in %)
junge Altersklasse	< 18	14,4	13,3	-1,1
mittlere Altersklasse	19-64	59,3	52,8	-6,5
alte Altersklasse	65-79	18,5	20,8	2,3
	> 80	7,8	13,1	5,3

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Altersklassen am Standort 2009 und 2025

⁸ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen <info@statistik.sachsen.de>:Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Gemeindestatistik 2011 für Großröhrsdorf, Stadt.URL:<<http://www.statistik.sachsen.de/appls1/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2011&Ags=14625200>>, 01.01.2011

⁹ Vgl. Bertelsmann Stiftung :Bertelsmann Stiftung - Wegweiser Kommune.<<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action>>, 25.08.2011

2. Abgrenzung Wohnformen im Alter

Die heutigen Senioren sind weit aus rüstiger als noch vor z. B. 50 Jahren. Das liegt an der stetig ansteigenden Lebenserwartung der Menschen, welche wiederum auf die immer besser werdende medizinische Versorgung zurückzuführen ist. Viele Senioren zwischen 70 und 80 Jahren sind noch unternehmungslustig und fühlen sich noch nicht alt. Die Gebrechlichkeit des Alters setzt heutzutage erst weit nach dem 80. Lebensjahr ein. Man kann also von einer geteilten alten Altersklasse ausgehen, nämlich den "jungen Alten" und den Hochbetagten.¹⁰

Es gibt zwei Haushaltstypen in denen ältere Menschen leben, wenn sie nicht in einem Heim oder ähnlichem untergebracht sind. Diese zwei Typen sind Partnerhaushalte oder der Ein-Personen-Haushalte. Wobei mehr "junge Alte" mit ihrem Partner in einem Haushalt leben als Hochbetagte.¹¹ Die Hälfte der Hochbetagtenhaushalte werden von alleinstehenden Frauen, weiterhin in der eignen Wohnung, selbständig geführt. Die alten Menschen, die nicht selbständig in einem eigenen Haushalt leben, sind entweder in einem Heim oder einer heimähnlichen Unterkunft oder bei ihren Kindern untergebracht.¹²

In den 60-er und 70-er Jahren, gab es speziell für die Bevölkerung über 60 Jahre die Möglichkeit, neben dem normalen Wohnen und der Heimunterbringung, in eine "Altenwohnung" zu ziehen. Diese waren klein, pflegeleicht, zumeist öffentlich gefördert und mit einer Zentralheizung und Badezimmer ausgestattet.¹³

Heutzutage stellt man andere Anforderungen an eine altengerechte Wohnungen. Sie sind größer, anders geschnitten und technisch so ausgestattet, dass auch bei körperlichen Einschränkungen eine selbständige Lebensführung möglich ist.¹⁴

Welche möglichen Wohnformen es für ältere Menschen gibt, wird in der folgenden Abgrenzung aufgezeigt.

Hierbei werden stationäre und teilstationäre Einrichtungen, Stifte/Residenzen, Heime und die verschieden Wohnformen des Betreuten Wohnens kurz vorgestellt.

¹⁰ Vgl. Schader Stiftung <kontakt@schader-stiftung.de>: Wohnformen im Alter.URL:<http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1004.php>, 15.09.2011

¹¹ Vgl. Ebenda

¹² Vgl. Ebenda

¹³ Vgl. Schader Stiftung <kontakt@schader-stiftung.de>: Wohnformen im Alter.URL:<http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1004.php>, 15.09.2011

¹⁴ Vgl. Ebenda

2.1 stationäre und teilstationäre Einrichtungen

Bei *stationären* Einrichtungen sind die Pflegebedürftigen ganztägig untergebracht und werden von einer ausgebildeten Pflegekraft betreut, gepflegt und verpflegt.¹⁵ Ein Beispiel für eine stationäre Unterbringung ist das Pflegeheim.

Bei *teilstationären* Einrichtungen werden die Pflegebedürftigen ebenfalls gepflegt und betreut, allerdings nicht ganztägig, sondern nur für eine bestimmte Zeitspanne von z. B. acht Stunden. Beispiele für teilstationäre Unterbringung sind Einrichtungen zur Tages-, Nacht-, oder Kurzzeitpflege.¹⁶

2.2 Alten- und Pflegeheime

Pflegeheime gehören zu der am weitesten verbreiteten Form von stationären Pflegeeinrichtungen in Deutschland. Ende 2009 gab es in Deutschland ca. 11.600 Einrichtungen dieser Art, davon lagen ca. 55% in der Hand freigemeinnütziger Träger, wie Caritas, Arbeiterwohlfahrt (AWO), Deutsches Rotes Kreuz (DRK) usw., 40% in privater Hand und die restlichen 5% in der Hand öffentlicher Träger.¹⁷ Wobei die privaten Pflegeheime meist weniger Pflegebedürftige betreuen als die freigemeinnützige oder öffentlichen Heime.

Ausgebildetes Fachpersonal pflegt, betreut und versorgt die pflegebedürftigen alten Menschen rund um die Uhr. Um in einem Pflegeheim überhaupt einen Platz zu bekommen, sollte der potentielle Bewohner üblicherweise eine Pflegestufe sowie die Genehmigung der Pflegekasse zur vollstationären Pflege aufweisen.¹⁸ Dies hat finanzielle Gründe sowohl für den Patienten als auch für das Heim. Zwischen dem Heim und der Pflegekasse wird ein Versorgungsvertrag abgeschlossen, der sicher stellt, dass der vom Gesetz vorgeschriebene Anteil der Kosten für die Heimunterbringung von der Pflegekasse übernommen wird. Auf diese Weise und durch regelmäßige Kontrollen durch die Kasse, erfolgt die Sicherstellung und Überprüfung der Einhaltung der geforderten Auflagen und Qualitätsmerkmale des Heimes¹⁹. Sollte sich ein Heim nicht an die Auflagen u. ä. halten, hat dies die Kündigung des Versorgungsvertrages und somit das wirtschaftliche Aus zur Folge.

Der Tagespflegesatz eines Pflegeheimes ist an den Pflegeaufwand (Pflegestufe) geknüpft und setzt sich aus den Grundpflegekosten, Behandlungspflegekosten, Kosten für hauswirtschaftliche Leistungen, soziale Angebote, sogenannten Hotelkosten für die Unterbringung des

¹⁵ Vgl. Gesundheitsberichterstattung des Bundes <gbe-bund@destatis.de>: Definition: stationäre und teilstationäre Pflege (GAR). URL: <http://www.gbe-bund.de/gbe10/abrechnung.prc_abr_test_logon?p_uid=gastg&p_aid=&p_knoten=FID&p_sprache=D&p_suchstring=9911>, 14.10.2011

¹⁶ Vgl. Ebenda

¹⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt <poststelle@destatis.de>: Pflegestatistik 2009 Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse. URL: <<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Sozialleistungen/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001099004.property=file.pdf>>, 21.02.2011

¹⁸ Vgl. Hertwig, Harald: *Ins Heim oder daheim?: Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden*. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009, S. 83 f

¹⁹ Vgl. Ebenda, S. 85

Pflegebedürftigen, Verpflegungs-, Neben- (Wasser, Strom), Investitionskosten (Kosten für den Erwerb/Pacht und Unterhalt des Gebäudes) und sonstigen Kosten zusammen.²⁰

Wie zuvor schon erwähnt, übernimmt die Pflegekasse Anteile an den Heimkosten.

Dieser Kassenanteil richtet sich nach der Pflegestufe und den Grundleistungen ohne gesondert vereinbarte Zusatzleistungen (Tabelle 2).

Pflegestufe	Kosten pro Monat in €	Kassenanteil pro Monat in € bis Jan. 2010	Kassenanteil pro Monat in € ab Jan. 2010	Kassenanteil pro Monat in € ab Jan. 2012
I	2.220,00	1.023,00	1.023,00	1.023,00
II	2.646,00	1.279,00	1.279,00	1.279,00
III	3.071,00	1.470,00	1.510,00	1.550,00
Härtefall		bis zu 1.750,00	1.825,00	1.918,00

Tabelle 2: durchschnittliche Pflegekassenanteile je Pflegestufe bis 2010, ab 2010 und ab 2012; Quelle: Harald Hertwig, "Ins Heim oder daheim?", S. 87

Ein Rentner mit einer durchschnittlichen Rente von 1.000 € im Monat und der Pflegestufe I müsste nach Abzug des Kassenanteils von 1.023,00 € einen Eigenanteil von 1.197,00 € tragen.²¹ Nach Abzug der Rente müsste der Bewohner noch 197 € aufbringen und bei Pflegestufe III wären es schon Kosten von 560 € (gerundet), die nicht gezahlt werden können. In diesen Fällen müssen sämtliche Ersparnisse und Besitztümer des Bewohners herangezogen um die verbleibenden Kosten zu decken.²² Reichen die Rente und das herangezogene vorhandene Vermögen nicht aus, müssen Ehepartner und Kinder einen zumutbaren finanziell begrenzten Anteil der Kosten tragen. Den Rest der ungedeckten Kosten trägt das Sozialamt.²³

Das Pflegeheim ist also für Menschen geeignet, die bereits als pflegebedürftig eingestuft werden und eine entsprechende "24 Stunden" Pflege, Verpflegung und Betreuung benötigen. Die hohen Kosten werden teilweise von der Pflegeversicherung und unter Umständen von den Sozialämtern übernommen. Da diese Einrichtung unter das Heimgesetz fällt, werden Qualität und die damit in Zusammenhang stehenden Leistungen regelmäßig kontrolliert.

Altenheime sind für ältere noch nicht pflegebedürftige Menschen, die noch ein selbständiges Leben in einem eigen Haushalt führen könnten, dies aber nicht möchten.

Die Bewohner eines Altenheimes haben zumeist ihr eigenes Zimmer oder Appartement, mit einem Badezimmer und einer Kochmöglichkeit. Er bekommt Verpflegung, Hilfe und Unterstützung im Haushalt und kann die Veranstaltungen des Heimes meist ohne weitere Kosten wahrnehmen.²⁴

Die vom Bewohner selbst zu tragenden, monatlichen Kosten für einen Altenheimplatz liegen im

²⁰ Vgl. Vgl. Hertwig, Harald: Ins Heim oder daheim?:Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009, S. 85 ff

²¹ Vgl. Reindl, Bernhard; Kreuz, Dieter: Wohnen im Alter: Wegweiser auf für Angehörige. - 2.Aufl. München: Beuth Verlag GmbH, 2009, S. 134f

²² Vgl. Ebenda

²³ Vgl. Vgl. Hertwig, Harald: Ins Heim oder daheim?:Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009, S. 87

²⁴ Vgl. Hertwig, Harald: Ins Heim oder daheim?:Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009, S. 88

Schnitt bei 1.500 €, wobei aber die Kosten für Hilfeleistungen pauschal und Zusatzkosten noch gesondert abgerechnet werden.²⁵ Wenn kein Pflegebedarf besteht, erhält der Bewohner auch keine finanzielle Unterstützung der Pflegekasse, kann aber Wohngeld für die Mietkosten beantragen. Ist aber ein Pflegebedarf vorhanden, wird der Bewohner von dem im Heim integrierten ambulanten Pflegedienst versorgt.²⁶ Steigt der Pflegeaufwand an, wird der Bewohner in den Pflegebereich des Heimes verlegt.

Eine *Sonderform* des Altenheimes sind *Wohnstifte* bzw. *Seniorenresidenzen*, welche sich in einer äußerst ansprechenden Umgebung befinden und der sozialen Mittel- bis Oberschicht angeboten wird. In einer solchen Residenz sind oft ein Schwimmbad, eine Sauna, physiotherapeutische Einrichtungen, ein Kiosk, ein Friseur und diverse andere Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden.²⁷ Mit einer durchschnittliche Rente ist dies nicht finanzierbar, da noch vor dem Einzug ein Darlehen an den Träger zu zahlen ist und ein monatlicher Pensionspreis für die Unterkunft, Reinigung des Appartements, soziale Angebote sowie das Mittagessen hinzukommt.²⁸ Frühstück, Abendessen, kulturelle Angebote, Ausflüge und sonstige Dienstleistungsangebote werden gesondert abgerechnet. Steigt der Pflegebedarf der Bewohner, werden diese durch den hauseigenen Pflegedienst ambulant betreut und gepflegt.

Die Anzahl der klassischen Altenheime nimmt allerdings ab, da einerseits mittlerweile gute Hilfsangebote für noch in der eigenen Wohnung lebenden älteren Personen besteht, andererseits gibt es die Einrichtungen des betreuten Wohnens, die eine gute Alternative darstellen.

2.3 Wohngemeinschaften

Eine weitere Wohnform die im Alter in Frage kommen könnte, sind die sogenannten Wohngruppen. Man unterscheidet dabei zwischen *ambulant betreuten Wohngruppen* und *stationär betreuten Wohngruppen*.

2.3.1 ambulant betreute Wohngruppen

Die *ambulant betreuten Wohngruppen* werden auch als *betreute Wohngemeinschaften* bezeichnet. Hier hilft ein Betreuer oder Betreuerteam sechs bis acht hilfe- und/oder pflegebedürftigen alten Menschen, welche gemeinsam in einer großen barrierefreien Wohnung oder in einem Haus leben, stundenweise, aber wenn notwendig auch rund um die Uhr, ihren

²⁵ Vgl. Ebenda

²⁶ Vgl. Ebenda

²⁷ Vgl. Hertwig, Harald: *Ins Heim oder daheim?: Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden*. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009, S. 89

²⁸ Vgl. Ebenda

Haushalt zu organisieren, Mahlzeiten zuzubereiten und die Freizeit schön zu gestalten.²⁹ Der überwiegende Teil der Bewohner solcher betreuten Wohngemeinschaften sind Frauen über 80 Jahre.

Die Wohngemeinschaften unterliegen nicht dem Heimgesetz und sind somit nicht an bestimmte Auflagen bezüglich der Ausstattung gebunden, da die Pflegeleistungen von ambulanten Diensten übernommen werden und für die Bewohner steht jederzeit ein Ansprechpartner zur Verfügung.³⁰ Jeder Bewohner hat einen eigenen individuell eingerichteten Schlaf- und Aufenthaltsbereich und nutzt die Küche, das Esszimmer, das Wohnzimmer, die Terrasse und den Garten gemeinschaftlich mit den anderen Bewohnern. In dieser Wohnform schließen die Bewohner einen normalen Wohnraummietvertrag mit dem Wohnungseigentümer ab, der nicht gleichzeitig der Begründer bzw. Träger der Wohngemeinschaft ist.³¹ Sämtliche Entscheidungen über Personaleinsatz und Art und Umfang der Hilfe ambulanter Dienste treffen die Bewohner bzw. ihre gesetzlichen Betreuer in Zusammenarbeit mit den Angehörigen.³²

Begründer solcher Wohngemeinschaften sind meist mehrere ambulante Pflegedienste, Initiativen Angehöriger oder Seniorenvereine, die sich zu einer kleineren Organisation zusammenschließen.³³ Auf die Bewohner wirkt sich das Leben in solchen betreuten Wohngemeinschaften positiv aus. Einige positive Effekte sind zum Beispiel, dass sie selbständiger, aktiver werden, sich besser ernähren, sich mehr bewegen, stellenweise weniger Medikamente brauchen und ihren gewohnten Tagesrhythmus beibehalten können, was bei einer Heimunterbringung nicht möglich ist.³⁴ Allerdings ist es schwierig, im Bestand geeignete Großwohnung für solche Projekte zu finden. Schließlich sollte eine Wohnung für eine solche Wohngemeinschaft ausreichend geräumige Einzelzimmer, mehrere Bäder, große Gemeinschaftsräume und einen großen Balkon oder Terrasse und einen Garten besitzen. Weiter Probleme sind meist bauliche Barrieren wie, u.a. im Eingangsbereich befindliche Treppen, zu kleine Bäder, zu enge Türbreiten und hinzukommt, dass der altengerechte Umbau zu aufwendig und kostenintensiv wäre.³⁵

2.3.2 stationär betreute Wohngruppen

Stationär betreute Wohngruppen stellen eine Alternative zum Pflegeheim dar und wurden vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) ins Leben gerufen. Sie werden oft auch als *betreute Hausgemeinschaften* oder *KDA-Hausgemeinschaften* bezeichnet. Hierbei werden Pflegebereiche umgestaltet und Pflegebedürftige in Wohngruppen betreut, allerdings unter der Prämisse, nicht die Pflege, sondern möglichst das normale Alltagsleben in den Vordergrund zu stellen.³⁶ Innerhalb der

²⁹ Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S. 137 f

³⁰ Vgl. Ebenda

³¹ Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S. 139 f

³² Vgl. Ebenda

³³ Vgl. Ebenda

³⁴ Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S.140 ff

³⁵ Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S.140 ff

³⁶ Vgl. Hertwig, Harald: Ins Heim oder daheim?:Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009, S. 95

Wohneinheit leben etwa sechs bis zwölf Personen, wobei jeder Bewohner sein eigenes Zimmer hat und somit auch bei hohem Pflegebedarf seine Privatsphäre erhalten bleibt.³⁷

In der Wohngruppe richtet sich der Tag nach den Gewohnheiten, Interessen und Wünschen der Bewohner und nicht, wie in einem Pflegeheim üblich, nach dem reibungslosen Ablauf der Pflegetätigkeiten und den festen Zeiten (Mahlzeiten, zu Bett gehen) ohne Berücksichtigung des persönlichen Rhythmus des Einzelnen.³⁸

In einer üblichen Pflegestation sind unter anderem Einrichtungen wie Großküchen, Speisesäle, Waschküchen, Schwesternzimmer und ähnliches zu finden, was es in einer betreuten Hausgemeinschaft nicht gibt. Hier wird innerhalb der Wohngruppe ein ganz normaler Haushalt, mit Putzen, Waschen, Kochen usw., geführt, bei dem sich die Bewohner, je nach den individuellen Möglichkeiten, beteiligen.³⁹

Die KDA-Hausgemeinschaften unterliegen dem Heimrecht und sind an bauliche, personelle und rechtliche Bestimmungen geknüpft. Hinderlich für ein solches Hausgemeinschaftsprojekt ist, dass die Pflegekräfte bei der Betreuung und Pflege der Bewohner die routinierten Heimabläufe und Strukturen in die Wohngruppe hinein tragen.⁴⁰

Allerdings ist es bei dieser Wohnform weniger schwierig, die passenden Räumlichkeiten zu finden, da diese bei einem Neubau oder einer Modernisierung einer Pflegestation eingeplant und eingerichtet werden kann.⁴¹

Die Kosten für die Unterbringung in einer solchen stationär betreuten Wohngruppe sind ungefähr genauso hoch wie Pflegeheimkosten.⁴²

3. Betreutes Wohnen

Der Begriff "Betreutes Wohnen" ist bisher an keine rechtlich verbindliche Definition geknüpft, aber es gibt eine grundsätzliche Idee, die das betreute Wohnen gut beschreibt. So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig.⁴³

Diese Wohnform stellt eine Alternative zu der üblichen Heimversorgung dar. Hierbei soll für ältere Menschen, trotz nachlassender Leistungsfähigkeit und zunehmender Hilfebedürftigkeit, weiterhin die Möglichkeit bestehen, in einer eigenen Wohnung zu leben und dabei je nach individuellen

³⁷ Vgl. Betz, Irmgard: So leben wir: Neue und bewährte Wohnmodelle für Senioren. - 1. Aufl., Augsburg: Sankt Ulrich Verlag GmbH, 2009, S. 205

³⁸ Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S. 162

³⁹ Vgl. Ebenda

⁴⁰ Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S. 163

⁴¹ Vgl. Ebenda

⁴² Vgl. Promeus AG <info@romeus.de>: Betreute Hausgemeinschaften. URL: <<http://www.medhost.de/pflege/betreute-hausgemeinschaften.html>>, 09.05.2011

⁴³ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5. Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008

Bedarf entsprechende professionelle Hilfeleistungen in Anspruch nehmen zu können.⁴⁴

Das betreute Wohnen bietet eine hauswirtschaftlich ungebundene Situation, welche bei einer stationären Heimunterbringung nicht gewährleistet wäre.⁴⁵

3.1. Modelle des betreuten Wohnens

Man unterscheidet folgende fünf Modelle des betreuten Wohnens: ⁴⁶

- Wohnen mit Hausmeisterservice
- Wohnen mit einem Ansprechpartner und externen Serviceangeboten
- Wohnen mit Pflegestation
- Wohnen mit Heimverbund und
- Wohnen mit integrierter Pflege und Versorgung

3.1.1 Wohnen mit Hausmeisterservice

Bei dem *Wohnen mit Hausmeisterservice* handelt es sich um ein Wohnangebot, bei dem der Hausmeister verschiedene Serviceleistungen, wie die Wartung der technischen Anlagen, die Hausreinigung, den Winterdienst und die Gartenpflege übernimmt. Brauch ein Bewohner allerdings anderweitig Hilfe, sollte er bei dieser Form des betreuten Wohnens seine Angehörigen um Unterstützung bitten oder muss sich selbständig an die jeweiligen Anbieter wenden.⁴⁷

3.1.2. Wohnen mit einem Ansprechpartner und externen Serviceangeboten

Ebenfalls einen Hausmeisterservice und einen zusätzlichen Ansprechpartner bietet die zweite Form der oben aufgeführten - *Wohnen mit einem Ansprechpartner und externen Serviceangeboten*. Die Ansprechperson steht den Bewohnern zur Verfügung und hilft die verschiedenen Dienstleistungen externer Anbieter, den Kontakt der Bewohner untereinander sowie gemeinsame Veranstaltungen zu organisieren. Allerdings steigen die Kosten der regelmäßig zu zahlenden Betreuungspauschale, je öfter der Ansprechpartner im Hause ist.⁴⁸

3.1.3. Wohnen mit Pflegestation

Hat ein Pflegedienst sein Büro direkt im Haus und stellt sicher, dass im Notfall für pflegerische

⁴⁴ Vgl. Der Landrat Rhein-Erft-Kreis <info@rhein-erft-kreis.de>: Betreutes Wohnen - Eine Information der Heimaufsicht. URL: <<http://www.rhein-erft-kreis.de/stepone/data/downloads/16/80/00/BetreutesWohnen.pdf>>, 15.09.2011

⁴⁵ Vgl. Ost-Profi für 24h häusliche Betreuung <info@ost-profi.de>: Betreute Wohnformen für Senioren. URL: <<http://www.ost-profi.de/betreutes-wohnen/index.html>>, 15.09.2011

⁴⁶ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008

⁴⁷ Vgl. Ebenda

⁴⁸ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 8 ff

Hilfe gesorgt wird, so handelt es sich um eine *Wohnanlage mit Pflegestation*. Hierbei ist der im Haus ansässige Pflegedienst Ansprechpartner für sämtliche Belange der Bewohner und weder er noch der Betreiber der Anlage darf die Bewohner verpflichten, über den Grundservice hinaus, weitere Dienstleistungen von ihm zu beziehen. Möchte der Bewohner weitere Dienste in Anspruch nehmen, muss er die Anbieter selbst wählen können.⁴⁹

3.1.4 Wohnen im Heimverbund

Beim *Wohnen im Heimverbund* liegt das Heim in unmittelbarer Nachbarschaft und es gibt in dieser Anlage meist nur einen Ansprechpartner. Die Bewohner haben die Möglichkeit, sämtliche Leistungen des, oft zum gleichen Träger gehörenden, Heimes in Anspruch zu nehmen. Das Heim organisiert Serviceangebote und Pflegeleistungen und stellt den Hausnotruf über Pflegepersonal sicher. Ein Vorteil dieses Modells ist es, dass bei steigendem Pflegebedarf, eine umfassende Pflege und Versorgung im Heim gewährleistet ist.⁵⁰

3.1.5 Wohnens mit integrierter Pflege und Versorgung

Zu guter Letzt gibt es noch das Modell des *Wohnens mit integrierter Pflege und Versorgung*. Diese Modell findet insbesondere Anwendung bei Wohnstiften und Seniorenresidenzen. Der Bewohner hat neben dem eigenen Appartement noch zahlreiche Wahlmöglichkeiten der Versorgung und Pflege. Er kann zum Beispiel im Speisesaal zwischen mehreren angebotenen Mahlzeiten wählen oder aber Dienste wie Wohnungsreinigung oder Pflegeleistungen standardmäßig in Anspruch nehmen.⁵¹

3.2 Betreuungs- und Serviceleistungen

Wie schon erwähnt, basiert das betreute Wohnen auf der Selbständigkeit der Bewohner, welche bei Bedarf schnelle Hilfe in Anspruch nehmen können. Jedem Bewohner stehen diverse Betreuungs- und Serviceleistungen zur Verfügung. Der Grund- oder auch Betreuungsservice wird als Pauschale und die Wahl- oder auch Serviceleistungen werden je nach Inanspruchnahme mit der Kaltmiete und den Nebenkosten monatlich abgerechnet.⁵²

⁴⁹ Vgl. Ebenda

⁵⁰ Vgl. Ebenda

⁵¹ Vgl. Ebenda

⁵² Vgl. Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006, S. 124

3.2.1 Betreuungsservice

Je nach Konzept gehört zum Grundservice in der Regel ein Ansprechpartner, mit festen Sprechzeiten, der die Bewohner über Freizeitangebote, gemeinschaftliche Aktivitäten, interne und externe Hilfsangebote informiert sowie Hilfen bei Bedarf vermittelt und organisiert.⁵³ Des Weiteren zählt der Hausmeisterservice und der Hausnotruf zum Grundservice. Der Hausmeister übernimmt die Reinigung, die Instandhaltung, die Pflege der Anlage, sorgt für die Wartung der zentralen Haustechnik aber er hilft den Bewohnern auch innerhalb der Wohnung z. B. beim Glühbirnenwechsel.⁵⁴ Der Hausnotruf soll sicherstellen, dass im Notfall Hilfe gerufen werden kann. Er ist eine Kombination aus Telefon und Funkverbindung und kann durch eine Taste am Telefon oder durch einen sogenannten Funkfinger ausgelöst werden. Der Notruf wird an eine Zentrale geleitet, bei der Informationen über den Gesundheitszustand des Bewohners gespeichert sind, die nach einem Anruf bei dem Betroffenen entsprechende Maßnahmen einleitet. Antwortet der Bewohner nicht auf den Rückruf, wird automatisch ein Notarzt geschickt. Ähnliches gibt es auch bei Rauch- und Wassermeldern.⁵⁵

3.2.2 Wahlleistungen

Wahlleistungen sind u.a. hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen sowie Fahr- und Bringservice. Zu den hauswirtschaftlichen Dienstleistungsangeboten zählen zum Beispiel die Reinigung der Wohnung, Mahlzeitenlieferung (Essen auf Rädern), Einkaufshilfen oder Wäscheservice. Bei Bedarf kann ein ambulanter Pflegedienst die Bewohner bei der Körperpflege oder medizinischen Behandlungsmaßnahmen unterstützen. Es gibt auch Friseure, Kosmetik-, Fuß- und Nagelpflegestudios, die mobile Dienste anbieten und auf Wunsch zu den Bewohnern nach Hause kommen.⁵⁶

3.3 Heimgesetz ja oder nein?

Aufgrund der, in rechtlicher, wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht, eigenständigen Haushaltsführung der Bewohner solcher Anlagen, unterliegt das Betreute Wohnen nicht dem Reglement des Heimgesetzes und somit auch nicht staatlicher Kontrolle.⁵⁷

Möchte ein Bewohner eine angebotene Dienstleistung in Anspruch nehmen, muss für ihn die Option bestehen, diese nach persönlichen, terminlichen und vertraglichen Vereinbarungen frei zu

⁵³ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 61 ff

⁵⁴ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 64 ff

⁵⁵ Vgl. Ebenda, S. 66 ff

⁵⁶ Vgl. Ebenda, S. 70 ff

⁵⁷ Vgl. Der Landrat Rhein-Erft-Kreis <info@rhein-erft-kreis.de>: Betreutes Wohnen - Eine Information der Heimaufsicht. URL:<<http://www.rhein-erft-kreis.de/stepone/data/downloads/16/80/00/BetreutesWohnen.pdf>>, 15.09.2011

wählen.⁵⁸ Der Bewohner zahlt die Miete, die entsprechenden Nebenkosten sowie nur die Kosten für die von ihm frei gewählte und erhaltene Dienstleistung und nicht für die bloße Bereitstellung solcher Dienste.

Das Betreute Wohnen ist an keine bestimmte Wohnform gebunden, daher sind die vertraglichen Vereinbarungen und tatsächlichen Gegebenheiten entscheidend, ob eine Einrichtung dem Heimgesetz unterliegt oder nicht.

Kein Betreutes Wohnen liegt dann vor, wenn schon sogenannte Vorhaltekosten für Dienstleistungsangebote im Vertrag (z.B. Betreuungs-, Pflege-, Versorgungsvertrag) verankert sind. In diesem Fall handelt es sich um eine Wohnanlage mit Heimcharakter, welche wiederum dem Heimgesetz und somit staatlicher Kontrolle unterliegt.⁵⁹

Es fällt ebenfalls unter das Heimgesetz, wenn der potentielle Mieter einer solchen Wohnanlage des Betreuten Wohnens vertraglich verpflichtet wird, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen bestimmter Anbieter anzunehmen.⁶⁰

3.4 anfallende Kosten beim Betreuten Wohnen

Das betreute Wohnen fällt unter das Miet- und Dienstleistungsvertragsrecht, da hierfür üblicherweise ein Mietvertrag und ein Betreuungsvertrag abgeschlossen wird. Wenn dem zukünftigen Bewohner bei Vertragsabschluss ein gemischter Vertrag zur Unterschrift vorgelegt wird, ist dies ein Anzeichen dafür, dass die Einrichtung ein Heim ist und somit unter das Heimgesetz fällt.⁶¹

Bei den anfallenden Kosten handelt es sich um zwei Arten von Fixkosten, zum einen die Wohnungskosten und zum anderen die Kosten für den Grundservice. Der Bewohner zahlt neben den Lebenshaltungskosten die Kaltmiete und die Betriebskosten für die Wohnung sowie anteilig für die Gemeinschaftsräume. Als Richtwert für die Nettokaltmiete solcher Anlagen, kann der Mietspiegel, also die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden. Aufgrund der gehobenen Ausstattung solcher Anlagen, kann der Quadratmeterpreis in der oberen Preisklasse angesetzt werden.⁶²

3.4.1 Nebenkosten

Die Betriebskosten sind wie im "normalen" Wohnen auf die Bewohner umlegbar und nehmen einen beträchtlichen Anteil der Gesamtmietkosten ein, was zum großen Teil auf die inflationäre Preisentwicklung der Energiepreise zurückzuführen ist. Sofern dies vertraglich geregelt ist, können

⁵⁸ Vgl. Ebenda

⁵⁹ Vgl. Der Landrat Rhein-Erft-Kreis <info@rhein-erft-kreis.de>: „Betreutes Wohnen“ - Eine Information der Heimaufsicht. URL: <<http://www.rhein-erft-kreis.de/stepone/data/downloads/16/80/00/BetreutesWohnen.pdf>>, 15.09.2011

⁶⁰ Vgl. HeimG (idF v. 07.08.1974) §1 Abs.II; URL: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/heimg/gesamt.pdf>>

⁶¹ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 76

⁶² Vgl. Ebenda, S. 118 ff

folgende Betriebskostenarten auf den Bewohner umgelegt werden:⁶³

- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Wasser / Abwasser
- Heizung
- Warmwasserversorgung
- Müllentsorgung
- Beleuchtung der Gemeinschaftseinrichtungen
- Hausmeister
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung
- Schornsteinreinigung
- Wäschepflege der Gemeinschaftseinrichtungen
- Aufzug (Betriebskosten und Wartung)
- Antenne, Kabel (TV)

Allerdings sind auch hier Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht auf die Bewohner umlegbar.

3.4.2 Grundservicekosten

Je nach Umfang des Leistungspaketes fällt die Höhe der Pauschale aus. Ist nun nur ein geringes Leistungsangebot aus Hausnotruf und technischen Hilfen vorhanden, ist dies natürlich günstiger, als ein Paket, welches ein täglich anwesenden Ansprechpartner bietet, der sich um gemeinsame Unternehmungen kümmert. Die Kosten für den Grundservice sind aber auch regional abhängig und können von unter 40 € bis 100 € betragen. Es gibt natürlich auch Betreiber, die durch den Einsatz ehrenamtlicher Mitarbeiter günstigere Angebote machen können.⁶⁴

3.5 mögliche Kostenträger beim Betreuten Wohnen

Die Kosten für betreutes Wohnen müssen die Bewohner weitestgehend selbst tragen, es gibt aber die Möglichkeit gewisse Zuschüsse der sozialen Sicherungssysteme zu beantragen. Die Bewohner

⁶³ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S.118 ff

⁶⁴ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 121

können sich bei dem Ansprechpartner der Einrichtung darüber informieren und bei der Antragstellung Hilfe holen.

3.5.1 Wohngeld

Bewohner mit geringen finanziellen Mitteln haben die Möglichkeit Wohngeld bei der örtlichen Wohngeldstelle zu beantragen. Es wird für jeden Antragsteller berechnet, auch dann, wenn sie in einer Wohnung leben. Die Wohngeldhöhe ist abhängig von den Mietkosten und den regional unterschiedlichen Höchstgrenzen bezüglich des Alters des Hauses und der Ausstattung dessen. Wer allerdings schon andere Sozialleistungen, wie Sozialhilfe, bezieht, hat kein Anrecht mehr auf Wohngeld.⁶⁵

3.5.2 Krankenkasse

Benötigt ein Bewohner krankheitsbedingt kurzzeitig Hilfe bei der Pflege und Versorgung, so braucht er eine Verordnung seines Hausarztes. Außerdem muss ein ambulanter Pflegedienst besorgt werden, welcher eine vertragliche Versorgungsvereinbarung mit der Kasse hat, damit diese einen großen Teil der Kosten übernimmt. Die Pflege ist auf vier Wochen begrenzt und der Bewohner muss 10 % der Kosten für maximal 28 Tage pro Jahr selbst tragen. Des Weiteren übernimmt die Krankenkasse die Kosten für Hilfsmittel wie u. a. Rollatoren und Badehilfen, für die der Bewohner auch hier wieder ein ärztliches Rezept benötigt.⁶⁶ Der Bewohner muss für die Inanspruchnahme von u. a. Hilfsmitteln, häuslicher Krankenpflege, stationäre Krankenhausaufenthalte, Kosten für Fahrten usw. 10 % der Kosten übernehmen, allerdings mindestens 5 € und maximal 10 €.⁶⁷

3.5.3 gesetzliche Pflegeversicherung

Die Pflegekasse übernimmt Kostenanteile für gesetzlich als pflegebedürftig geltende Bewohner, Pflegeleistungen ambulanter Pflegedienste und beispielsweise bis zu 17,50€ der monatlichen Kosten für einen per Funk herbeigeführten Hausnotruf.

3.5.4 Grundsicherung

Die Grundsicherung ist für Menschen ab 65 Jahre, deren Einkommen und Vermögen zu gering ist, um die Lebenshaltungskosten zu decken. Regelungen hierzu findet man im zwölften

⁶⁵ Vgl. Ebenda, S. 124

⁶⁶ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 126

⁶⁷ Vgl. Sozialverband Deutschland e.V. <magdeburg@patientenstelle.info>: Zuzahlungen in der gesetzlichen Krankenversicherung - Merkblatt des Modellprojektes Patientenberatung im SoVD. URL: <http://www.sovd.de/fileadmin/downloads/pdf/Merkblatt_Zuzahlungen_in_der_GKV_mit_nderungen_ab_2005.pdf>, Januar 2005

Sozialgesetzbuch und es muss beim Grundsicherungsamt beantragt werden. Die Höhe und Berechnung orientiert sich an der Sozialhilfe, mit dem Unterschied, dass das Jahreseinkommen ihrer Kinder über 100.000 € liegen muss, bevor sie unterhaltspflichtig werden.⁶⁸

Alleinstehende erhalten seit dem 01. Januar 2011 monatlich 364 € und für weitere im Haushalt lebende Personen 257 €. Des Weiteren werden die real angefallenen Kosten für Miete und Heizung übernommen, ebenso wie Mehrbedarfskosten bei Gehbehinderten oder aber Krankenkostbedürftigen. Der Regelsatz für Alleinstehende und weitere im Haus lebende Person steigt zum 01.01.2012 auf 374 € und 262 €. ⁶⁹

3.5.5 Sozialhilfe

Die Deckung der Lebenshaltungskosten bei Bewohnern über 65 Jahre kann über die Grundsicherung bereits erfolgt sein, somit haben sie kein Anrecht auf Sozialhilfe mehr. Es kann aber bei steigendem Pflegebedarf eine Sonderform der Sozialhilfe beantragt werden, um die Kosten, die nicht durch eigene Mittel und durch die Pflegekasse sichergestellt werden können, abzudecken. Das Sozialamt, bei dem der Antrag auf *Hilfe zur Pflege* gestellt wird, überprüft die finanziellen Mittel des antragstellenden Bewohners sowie das seiner Kinder.⁷⁰

4. angewandte DIN-Normen

4.1 DIN 77800

Um die komplexen Dienstleistungen des Betreuten Wohnens zu vereinheitlichen, wurde im Jahr 2006 die DIN-Norm 77800 veröffentlicht. Diese bietet nun einen einheitlichen Qualitätsmaßstab und beinhaltet die Qualitätsanforderungen, Hinweise und Empfehlungen

für das Betreute Wohnen, welche an die Betreiber gestellt werden, wie zum Beispiel die Transparenz der Leistungsangebote, die Unterscheidung zwischen Grund- und Wahlleistungen und die Vertragsgestaltung. Es gibt Informationen zu der Einrichtung, über welche die Bewohner in Kenntnis gesetzt werden müssen. Darunter zählen unter anderem Informationen zur Wohneinrichtung im Allgemeinen, zur Wohnung, zu den Grund- und Wahlleistungen und den Kosten.

Wohneinrichtungsinformationen sind zum Beispiel die Angaben über den Vermieter, die Funktion



Abbildung 5: Siegel Betreutes Wohnen DIN 77800
Quelle: www.serviceimmobilien.wordpress.com

⁶⁸ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 129

⁶⁹ Vgl. Wikipedia< info@wikimedia.org>: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Grundsicherung_im_Alter_und_bei_Erwerbsminderung>, 23.10.2011

⁷⁰ Vgl. Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5.Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008, S. 131

und Kontaktdaten des Ansprechpartners und die Größe der Wohnanlage. Wohnungsinformationen sind unter anderem Angaben zur Wohnungsgröße, deren Grundriss und die Ausstattung. Bezüglich der Grundleistungen sollte Art und Umfang derer, der Träger, dessen Funktion und seine Kontaktdaten benannt werden. Bei den Wahlleistungen wird die freie Wahl der Dienstleister, eine Übersicht über die Leistungen des Betreuungsträgers und deren Zusammenarbeit mit anderen Dienstleistungsunternehmen benannt. Kosten wie die monatliche Kaltmiete, die Nebenkostenvorauszahlung, Grundleistungskosten sowie Kosten der Wahlleistungen usw. müssen ebenfalls aufgezeigt werden. Des Weiteren wird auf die Grundleistungsangebote wie zum Beispiel die Betreuungsleistungen, die Sicherstellung des Notrufes, regelmäßige Information der Bewohner usw. in dieser Norm ein besonderes Augenmerk gerichtet. Ziel dieser bundesweit geltenden Norm ist es, Mindeststandards im Bereich des betreuten Wohnens und der damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen festzulegen und den Senioren somit ein gewisses Maß an Rechtssicherheit und Markttransparenz zu bieten.⁷¹

4.2 DIN 18024 und DIN 18025

Um den potentiellen Bewohnern barrierefreien Wohnraum zu bieten, orientiert man sich schon bei der Errichtung einer solchen Anlage an der DIN-Norm 18040. Teil Eins der DIN 18040 wurde im Oktober 2010 veröffentlicht und ersetzt die DIN 18024 - 2.⁷² Darin werden Planungsgrundlagen für öffentlich zugängliche Gebäude geregelt. Der zweite Teil der DIN - 18040 behandelt die Planungsgrundlagen für Wohnungen, ersetzt somit die DIN 18025 und wurde im September 2011 veröffentlicht.⁷³ Es ist noch ein dritter Teil dieser DIN-Norm in Planung, der DIN 18024 - Teil 1 ersetzen soll und dieser wird sich mit dem öffentlichem Verkehrs- und Freiraum beschäftigen.⁷⁴ Laut der Landesarchitektenkammer für den Freistaat Sachsen, gelten und werden hier noch die beiden DIN-Normen 18024 und 18025 angewandt.⁷⁵

Die Gestaltung der Wohnanlage unter Beachtung der oben genannten DIN-Normen und Vermeidung horizontaler, vertikaler, anthropometrischer, ergonomischer, räumlicher und sensorischer Barrieren sieht wie folgt aus.

4.2.1 bauliche Aspekte unter Beachtung der DIN - Normen 18024 und 18025

Um aufzuzeigen, wie barrierefreier Wohnraum und dazugehörige Außenanlagen zu gestalten sind,

⁷¹ Vgl. HyperJoint GmbH <info@hyperjoint.com>: DIN 77800 Betreutes Wohnen - DIN 77800 "Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform 'Betreutes Wohnen für ältere Menschen'" mit Ausgabedatum September 2006 erschienen. URL: <http://nullbarriere.de/din77800_betreutes_wohnen.htm>, 05.08.2011

⁷² Vgl. HyperJoint GmbH <info@hyperjoint.com>: DIN 1804 -1. URL: <<http://nullbarriere.de/din18040-1.htm>>, Oktober 2011

⁷³ Vgl. HyperJoint GmbH <info@hyperjoint.com>: DIN 1804 -2. URL: <<http://nullbarriere.de/din18040-2.htm>>, September 2011

⁷⁴ Vgl. HyperJoint GmbH <info@hyperjoint.com>: DIN 1804 -3 E. URL: <<http://nullbarriere.de/din18040-3.htm>>, September 2011

⁷⁵ Vgl. HyperJoint GmbH <info@hyperjoint.com>: Barrierefreies Planen und Bauen bei den Landesarchitektenkammern - "Der Norden hinkt hinterher...", ebenso wie Sachsen und das Saarland. URL: <<http://nullbarriere.de/ansprechpartner-architektenkammern.htm>>, 19.05. 2011

kam die DIN-Norm 18025 zur Anwendung.

Die Außenanlagen sollten ebenen sein, auf sämtlichen Wegen rutschfeste und massive

Materialien wie Beton-, Pflaster- oder Naturstein zum Einsatz kommen und eine Mindestbreite von eineinhalb

Meter aufweisen sowie Sitzmöglichkeiten für die

Bewohner bereitstellen. In einem angelegten kleinen Garten, Blumenbeeten oder Kräutergarten können die

Bewohner, je nach körperlicher Verfassung, selbst aktiv werden, verschiedenen Freizeitbetätigungen im Freien

nachgehen und dadurch wird ihnen eine Möglichkeit der

Beschäftigung und Entspannung geboten. Zur

Orientierung und Sicherheit auf dem Gelände sind

Beleuchtungen und Kennzeichnungen von Treppen anzubringen. Es ist für die Bewohner

bequemer, wenn sie die Mülltonnen von zwei Seiten unterschiedlicher Höhe benutzen könnten.

Somit ist sichergestellt, dass auch Rollstuhlbenutzer bzw. kleine Personen die Tonne eigenständig und problemlos nutzen können.



Abbildung 6: Sitzmöglichkeiten - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S. 89

Parkflächen bei denen die Kraftfahrzeuge längs geparkt werden, sollten mindestens dreieinhalb Meter breit und fünf Meter tief sein.

Querparkflächen haben eine Breite von

mindestens sieben Metern und eine

Mindesttiefe von zweieinhalb Metern. Die

Stellflächen sollten durch abgesenkte

Bordsteine einen barrierefreien Übergang zu

den Gehwegen schaffen. Des Weiteren sollten

einige Parkflächen breiter sein, um

rollstuhlbenutzenden Bewohnern mehr Bewegungsfläche längsseits des Wagens zu bieten.⁷⁶

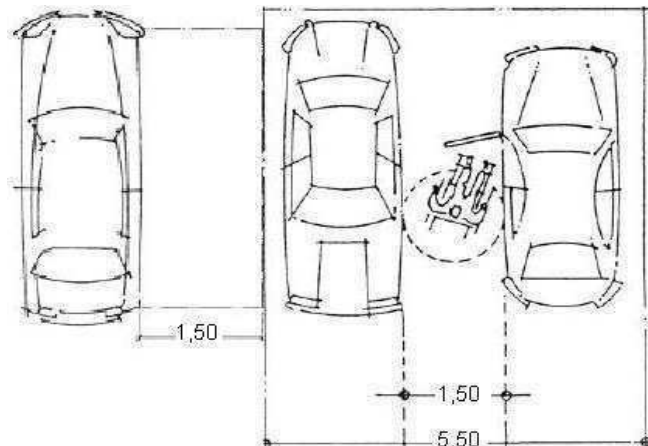


Abbildung 7: Parkflächen mit mehr Bewegungsflächen für gehandicapte Bewohner - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S.145

4.2.2 Gebäudeerschließung

Der äußere Eingangsbereich des Gebäudes sollte überdacht sein

und dem Bewohner eine Sitzgelegenheit zum Ausruhen und/oder

eine Möglichkeit zum Abstellen von zum beispielsweise Einkäufen

bieten. Das Öffnen großer Hauseingangstüren bedeutet, für ältere

Menschen oft ein hoher Kraftaufwand, daher sollte diese mit einem



Abbildung 8: schlüsselloses automatisches Türöffnungssystem Fingerprint - Quelle: www.schueco.-com

⁷⁶ Vgl. Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (o. J.): Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, Broschüre, Berlin, 2009

elektrischen Türbetrieb versehen sein. Dabei kann zum Beispiel auch ein automatisches, schlüsselloses Türöffnungssystem benutzt werden (Abbildung 8).⁷⁷ Auch den visuellen Barrieren, wie Namensschilder auf Klingel- und Briefkastenanlage, muss durch Beleuchtung, großer Schrift und taktilen Hilfen entgegnet werden.

Ist die Erschließung des Gebäudes nicht ebenerdig realisierbar, kommen Treppen, Rampen und/oder Aufzüge zum Einsatz.

4.2.2.1 Erschließung über eine Rampe

Zur Verdeutlichung des Folgenden wird auf Abbildung 9 verwiesen. Bei einer Rampe ist nach der Maximallänge von sechs Metern ein Zwischenpodest mit einer Bewegungsfläche von eineinhalb Metern Länge und Breite einzufügen. Sie darf kein Quergefälle haben und das Längsgefälle darf nicht über sechs Prozent hinausgehen. Über die vollständige Länge der Rampe sind beidseitig zehn Zentimeter hohe

Radabweiser und in einer Höhe von 85 cm ergonomisch korrekte Handläufe anzubringen, wobei beide Installationen 30 cm in den Plattformbereich hineinragen.⁷⁸

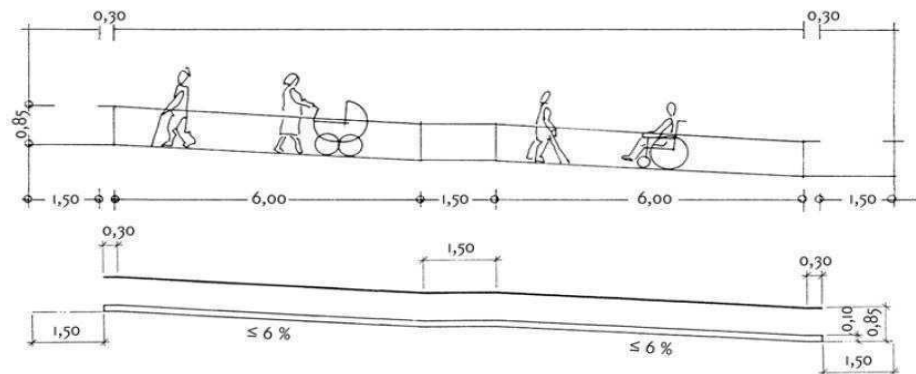


Abbildung 9: Länge und Neigung einer Rampe - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S. 135

4.2.2.2 Erschließung über einen Aufzug

Der Aufzug kann als Innen- oder Außenkonstruktion montiert sein. Schon bei der Planung muss beachtet werden, dass er nicht gegenüber eines Treppenhauses positioniert wird. Die Bewegungsfläche innerhalb des Flures vor dem Aufzug beträgt mindestens 150 cm x 150 cm. Die Mindestabmessungen des Fahrkorbes betragen in der Breite 110 cm und in der Tiefe 140 cm und die Tür hat eine Breite von 90 cm. Des Weiteren sind Haltestangen sowie ein mittig angeordnetes und über gut erkennbare und ausreichend große Tasten verfügendes Bedienfeld in der Höhe von 85 cm anzubringen. Um sensorischen Barrieren vorzubeugen sollten der Aufzug über akustische und visuelle Signale sowie einen Spiegel

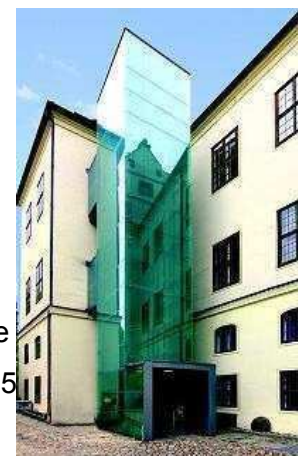


Abbildung 10: Außenaufzug - Quelle: FB-Aufzüge GmbH & Co. KG - Dresden

⁷⁷ Vgl. Schüco International KG<info@schueco.com>:Fenster und Türen - Automation.URL: <http://www.schueco.com/web/de/partner/fenster_und_tueren/produkte/automation>, 05.10.2011

⁷⁸ Vgl. DIN 18025

gegenüber der Fahrstuhlür verfügen.⁷⁹

4.2.2.3 Erschließung über Treppen

Das Treppenhaus sollte großzügig gewählt sein um ausreichend Bewegungsfläche zu bieten. Gerade auf den den Podesten finden sich Sitzmöglichkeiten zum kurzen Ausruhen, deshalb sollten sie mindestens 150 cm breit sein (Abbildung 10). Die Treppe verläuft gerade, ist ausreichend breit und ist mit trittsicherem Oberflächenmaterial ausgestattet.

Ergonomische Handläufe sind beidseitig in 85 cm Höhe anzubringen und der innere Handlauf, verläuft ohne Unterbrechung um das Treppenauge. Wie bei den Rampen gehen diese am Beginn und Ende der Treppe jeweils 30 cm hinaus (Abbildung 10). Die erste und letzte Treppenstufe sind durch Markierungen o. ä. hervorzuheben, um Stürzen vorzubeugen. Außerdem sollten Unterschneidungen sämtlicher Stufen vermieden werden (Abbildung 10). Im Treppenhaus wird eine ausreichende und blendfreie Beleuchtung sowie eine kontrastreiche farbliche Gestaltung angewandt.⁸⁰

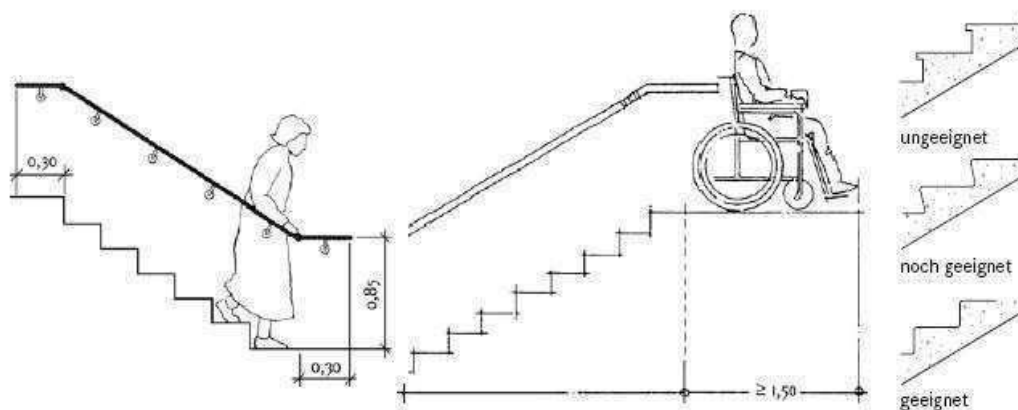


Abbildung 11: Handläufe, Bewegungsfläche auf dem Podest und Treppenstufen - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S. 137

4.2.3 barrierefreie Umsetzungen innerhalb der Wohnung

Barrierefreiheit für die Bewohner ist aber nicht nur auf den Außenanlagen oder bei der Erschließung des Gebäudes wichtig, sondern vor allem in der eigenen Wohnung.

Neben einer angemessenen Größe und ausreichend Bewegungsflächen sollten sämtliche Übergänge innerhalb der Wohnung schwellenlos realisiert werden. Die einzige Ausnahme ist die Schwelle der Wohnungseingangstür, welche eine maximale Höhe von zwei Zentimeter haben darf. Des Weiteren hat diese eine lichte Durchgangs-breite von mindestens 90 cm sowie davor eine Bewegungsfläche von 120 cm mal 150 cm und dahinter von mindestens 150 cm mal 150 cm, damit die Fortbewegung auch für rollstuhlbenutzende Bewohner ohne Weiteres möglich ist

⁷⁹ Vgl. Ebenda

⁸⁰ Vgl. DIN 18025

(Abbildung 12). Die Türen innerhalb der Wohnung haben eine Mindestbreite von 80 cm und sind nach und von außen zu öffnen, damit im Notfall schnelle Hilfe geleistet werden kann.⁸¹

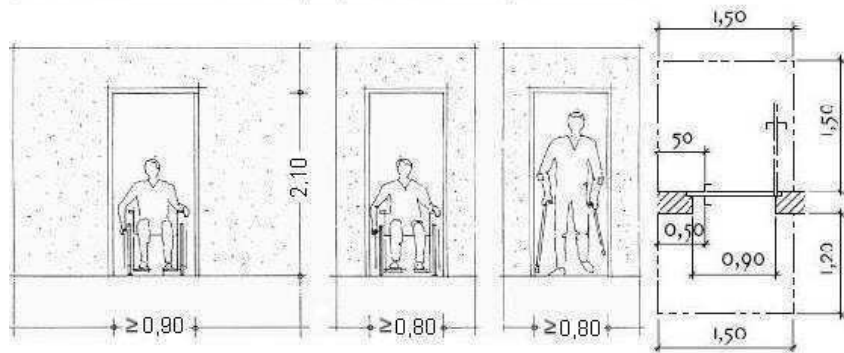


Abbildung 12: Mindestdurchgangsbreiten bei Türen für Rollstuhlnutzer und körperlich eingeschränkte Personen - Quelle: Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse, S. 132

Damit die Bewohner ausreichend Tageslicht in die Wohnung bekommen, sollten schon bei der Planung große Fensterflächen vorgesehen werden. Die Fenster werden mit Außenjalousien versehen und sind auch aus sitzender Position ohne Weiteres zu öffnen. Dies kann durch einen waagerechten Griff im unteren Fensterbereich oder aber durch elektrische Antriebe realisiert werden. Diese elektrischen Antriebe können über ein Thermostat, Regen-, Windsensor gesteuert werden und mit einer Alarmanlage verbunden werden.⁸²

4.2.3.1 Balkon

Insbesondere für ältere Menschen mit körperlichen Einschränkungen ist der Balkon ein wichtiger Außenbereich, daher muss der Übergang barrierefrei realisiert werden und die Balkontür auch aus sitzender Position geöffnet werden können. Um den Übergang sowie einen, durch ein fachmännisch umgesetztes leichtes Gefälle, einwandfreien Wasserablauf herzustellen, müssen die DIN 18195-5 Bauwerksabdichtungen ebenso die Flachdachrichtlinien beachtet werden. Diese Übergänge können durch rampenartige Drehfußkomplettsysteme realisiert werden.⁸³ Laut DIN 18025 sollte er eine Mindestgröße von 4,5 m² und eine Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m aufweisen. Um die nötige Sicherheit herzustellen, ist eine absturzsichere Brüstungshöhe des Geländers zwischen 90 cm und 110 cm notwendig. Ab einer Höhe von 60 cm sollten bei dem Geländer durchsichtige Materialien zum Einsatz kommen, damit ein Ausblick auch für sitzende Personen möglich ist.⁸⁴

⁸¹ Vgl. DIN 18025

⁸² Vgl. Heinze GmbH <kundenservice@heinze.de> : Alles zu: Tuer- Fensterantriebe. URL: <<http://www.heinze.de/alles-zu/q/tuer-%20%20fensterantriebe>>, 10.10.2011

⁸³ Vgl. JustStone Naturstein GmbH <info@juststone.de>: Drainrost System für barrierefreie Türschwellen. URL: <<http://juststone-shop.de/index.php?menu=172>>, 05.10.2011

⁸⁴ Vgl. Müller, Astrid <info@hwk-trier.de>: Barrierefreies Bauen und Wohnen. URL: <<http://www.barrierefrei-bauen.de/bauwoh/planungsgrundlagen/balkon.shtml>>, 05.10.2011

4.2.3.2 Wohnzimmer und Schlafzimmer

Da sich mit zunehmendem Alter das Leben mehr und mehr in der eigenen Wohnung abspielt, sollte gerade das Wohnzimmer hell gestaltet sein, ausreichende Bewegungsflächen von mindestens 1,20 m x 1,20 m, regulierbare Lichtquellen und genügend Platz für das eigene Mobiliar bieten.⁸⁵

Die Gestaltung des Schlafzimmers ist ähnlich dem Wohnzimmer. Gerade um das eventuell höhenverstellbare Bett wird von körperlich eingeschränkten Bewohnern ausreichend Bewegungsfläche benötigt. Lichtschalter sollten ohne Weiteres vom Bett aus zu bedienen sein, um nächtlichen Stürzen vorzubeugen. Bei Bedarf können in hohe Kleiderschränke Absenksysteme eingebaut werden (Abbildung 13).⁸⁶



Abbildung 13: Absenksystem Schrank - Quelle: http://www.-granberg.se/care/index.php?language_id=3&nav_id=3&kat_id=164

4.2.3.3 Küche

Bewohner, die noch selbständig kochen, nutzen die Küche häufiger und natürlich anders, als jene Bewohner, welche sich das Mittagessen von einem entsprechenden Dienstleister liefern lassen. Die Kücheneinrichtung und Gestaltung sollte also auf die individuellen Bedürfnisse des Einzelnen abgestimmt werden. Es muss hier ebenfalls für ausreichend Bewegungsfläche für körperlich eingeschränkte Bewohner gesorgt werden. Es gibt verschiedenste Möglichkeiten die Küche, durch eine durchgehende Arbeitsplatte, absenkbare Oberschränke, unterfahrbare Küchenzeile, ausziehbare Unterschränke und abgesenkten Kochbereich, barrierefrei nutzbar zu machen (Abbildung 14). Für leichtere Bedienbarkeit sollten Geräte wie



Abbildung 14: Absenkbare Oberschränke - Quelle: http://www.-granberg.se/care/index.php?language_id=3&nav_id=3&kat_id=59&produkt_id=35

Kühlschrank, Herd, Waschmaschine, Backofen usw. in angenehmer Höhe eingebaut werden. Gerade in Haushalten älterer Menschen bieten sich zusätzliche Sicherheitssysteme wie Rauchmelder oder ein elektronisches Herdüberwachungssystem, welches im Notfall automatisch die Stromversorgung des Herdes unterbricht, an.⁸⁷

⁸⁵ Vgl. Müller, Astrid < info@hwk-trier.de >: Barrierefreies Bauen und Wohnen.URL:< <http://www.barrierefrei-bauen.de/bauwoh/planungsgrundlagen/wohn.shtml> >, 05.10.2011

⁸⁶ Vgl. Ebenda, Schlafrum

⁸⁷ Vgl. Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (o. J.): Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, Broschüre, Berlin, 2009

4.2.3.4 Badezimmer

Gerade im Alter ist im Badezimmer auf die Sicherheit zu achten. Es ist wichtig rutschsichere Bodenbeläge zu verwenden, um Stürzen vorzubeugen. Auch die Bewegungsfreiheit ist gerade im Sanitärbereich entscheidend. Der Wandabstand des WC beträgt 30 cm und auf der anderen Seite dessen, ist eine Fläche von 95 cm mal 70 cm freizulassen.⁸⁸ Der Sanitärbereich kann in einer Anlage des betreuten Wohnens weitestgehend gleich gestaltet werden, um die Nutzung für jedermann problemlos zu gewährleisten. Dabei kommt zum Beispiel eine bodengleiche Dusche, ein höhenverstellbares WC-Becken, ein unterfahrbare Wachtisch, ein schwenkbarer Spiegel und für die Sicherheit der Bewohner ein Notruf-schalter sowie Haltestangen neben WC und Waschtisch zum Einsatz.



Abbildung 15: barrierefreies Bad - Quelle: <http://www.dzh.de/index.php?47945fc-c8b968>

Des Weiteren sollte ausreichende Beleuchtung und weitere Sitzmöglichkeiten für die Bewohner zur Verfügung stehen.

4.2.3.5 Bedienbarkeit und Gebäudetechnik

Folgende Darstellung zeigt, welche gebäudetechnischen Möglichkeiten zum Einsatz kommen könnten, um den Bewohnern alltäglich Hilfe und Sicherheit zu bieten.



Abbildung 16: gebäudetechnische Unterstützungsmöglichkeiten - Quelle: http://www.so-ziales.sachsen.de/download/Soziales/OPEN_Vortrag_Selbstbestimmtes_Leben_in_der_Einheit.pdf

⁸⁸ Vgl. Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse. - 1. Aufl. Berlin: Huss-Medien GmbH, 2008, S.68

Mit Hilfe eingebauter Sensoren werden verschiedene Vorgänge, wie das Öffnen und Schließen der Fenster oder die Heizungssteuerung automatisch getätigt. Über einen in der Wohnung zentral gelegenen Touchscreen-PC kann der Bewohner Erinnerungsfunktionen zur Medikamenteneinnahme, Einstellungen zum Raumklima oder Speisenbestellungen selbst vornehmen. Aber auch Sicherheitssysteme wie Alarmanlage, Außenkameras, Rauchmelder und Brandmeldeanlagen und Notrufsysteme stehen den Bewohnern zur Verfügung.⁸⁹

Sämtliche Elemente wie das Bedienfeld des Fahrstuhles, Lichtschalter, Gegensprechanlagen, Handläufe, Notrufschalter usw. muss für alle Nutzer erreichbar sein und werden in einer Höhe von 85 cm eingebaut werden. Es ist auch von Vorteil, wenn in der Wohnung ausreichend Streckdosen vorhanden sind, um Stolperfallen vorzubeugen.

⁸⁹ Vgl. VSWG-Alter Leben <israel@uv-gmbh.org> Selbstbestimmtes Leben in der Einheit von technischer Lösung und Dienstleistung.
URL: <http://www.soziales.sachsen.de/download/Soziales/OPEN_Vortrag_Selbstbestimmtes_Leben_in_der_Einheit.pdf>,
31.01.2011

5. Das Konzept

5.1 Das Grundstück

Auf einem Grundstück der Stadt "X" soll eine Einrichtung für Betreutes Wohnen für Senioren entstehen. Wie die Abbildung zeigt, wird das Grundstück im Norden erschlossen und ist nach Angaben der Stadt mit einer maximalen Geschossigkeit von 2,5 bebaubar. (Abbildung 17)

Das bedeutet, dass das Grundstück mit 2 Vollgeschossen in diesem Fall Erdgeschoss und Obergeschoss und einem halben Geschoss, in diesem Fall der Keller, bebaut werden darf.

Das Grundstück hat nach eigenen Ermittlungen eine Größe von 4.064 m².



An der Erschließungsstraße befinden sich zehn Parkflächen mit den Abmessung 2,5 m mal 5 m. Bei der zu dem Gebäudeeingang führenden Wegstrecke sind Bäume sowie Sitzmöglichkeiten für die Bewohner vorhanden.

5.2 Das Gebäude

Wie in der Konzeptzeichnung ersichtlich, ist das Gebäude ein zweiflügeliger Bau, mit 45,72 m Breite und 52,72 m Länge. Es wird von der westlichen Seite über eine großzügige Tür erschlossen. (Abbildung 19)

Die Gebäudehöhe beträgt 9,75 m. Die Geschosshöhen von Erdgeschoss und Obergeschoss betragen jeweils 2,85 m. Über dem Obergeschoss befindet sich noch ein 1,50 m hoher Trempel, in

dem u.a. Leitungssysteme liegen.

Das Gebäude ist nur mit einer Fläche von 202,5 m² im mittleren Teil unterkellert. Da befinden sich der Heizungskeller, die Räume für elektrische und technische Anlagen sowie ein Hausmeisterraum. Der Keller selbst hat eine Raumhöhe von 2,20 m.

Das Erdgeschoss und Obergeschoss haben jeweils eine Bruttogrundfläche von 2.106 m² und eine Verkehrsfläche von je 785,68 m². Die Gebäudeaußenwände haben eine Stärke von 36 cm und sind zusätzlich von außen mit einer 14 cm starke Polystyrol gedämmt. Die tragenden Innenwände haben eine Stärke von 24 cm. Die Wohnungstrennwände sind 15 cm starke Trockenbauwände, welche aus einem mit Dämmung versehenen U-Profil bestehen, welches doppelseitig beplankt ist. (Abbildung 18)

Die installationsseitigen Badezimmerwände haben eine Stärke von 30 cm, da die Rohleitungssysteme durchgeführt werden.

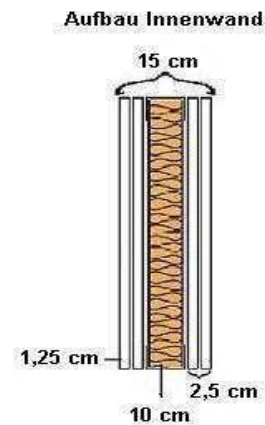


Abbildung 18: Aufbau Innenwand

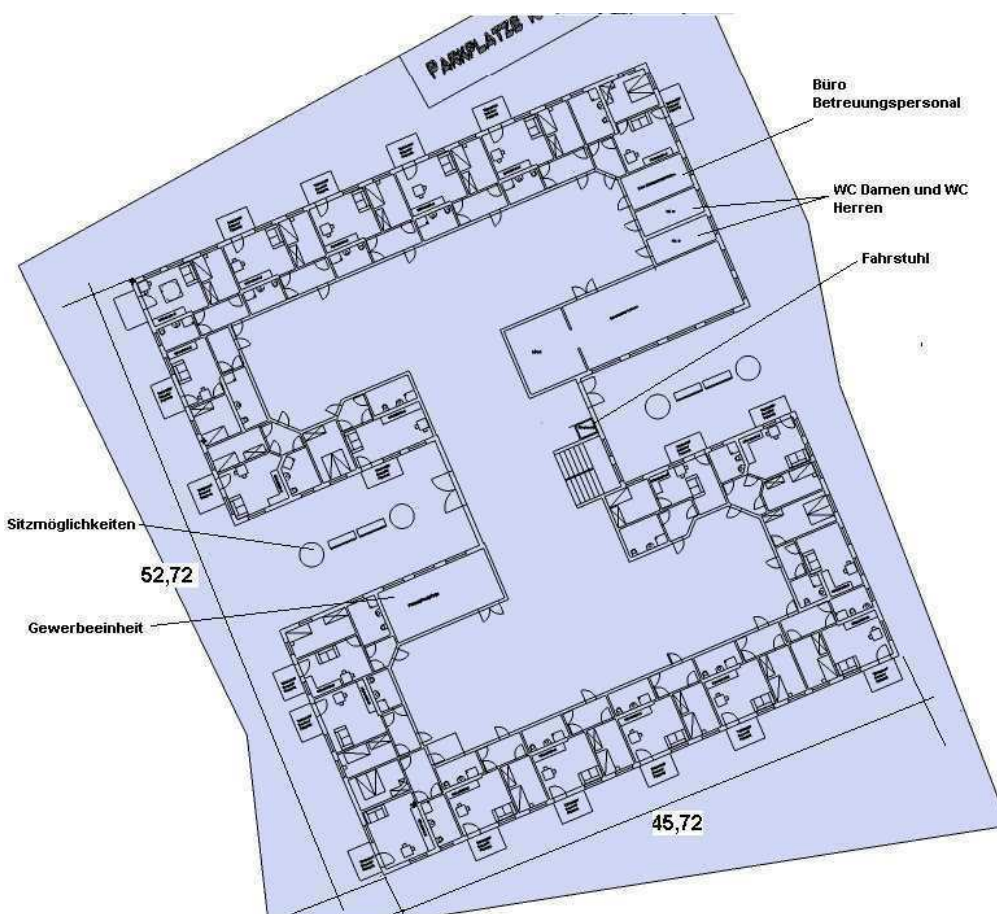


Abbildung 19: Draufsicht Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich 20 Wohneinheiten zu je rund 44 m² sowie das Büro der Betreuungsperson mit einer Größe von 15 m², ein Gemeinschaftsraum inklusive einer Küche mit

einer Größe von ca. 105 m², ein Raum für eine mögliches Gewerbe wie z. B. Friseur oder Fußpflege mit 41 m², das Treppenhaus, ein Fahrstuhl und je ein Besucher-WC für Damen und Herren. Das Damen-WC ist mit drei WC Kabinen und einem Handwaschbecken ausgestattet und das Herren-WC mit einer WC Kabine, zwei Urinalbecken und einem Handwaschbecken. (Abbildung 19)

Im Obergeschoss sind 24 Wohneinheiten ebenfalls zu je ca. 44 m² vorgesehen. (Abbildung 20)

Jede Wohnung ist über einen kleinen Flur erschließbar und besitzt ein Badezimmer mit WC, Dusche und Handwaschbecken, ein Wohnzimmer, in dem eine Küchenzeile integriert ist sowie ein Schlafzimmer. Zweiundvierzig Wohnungen verfügen über einen Freisitz.

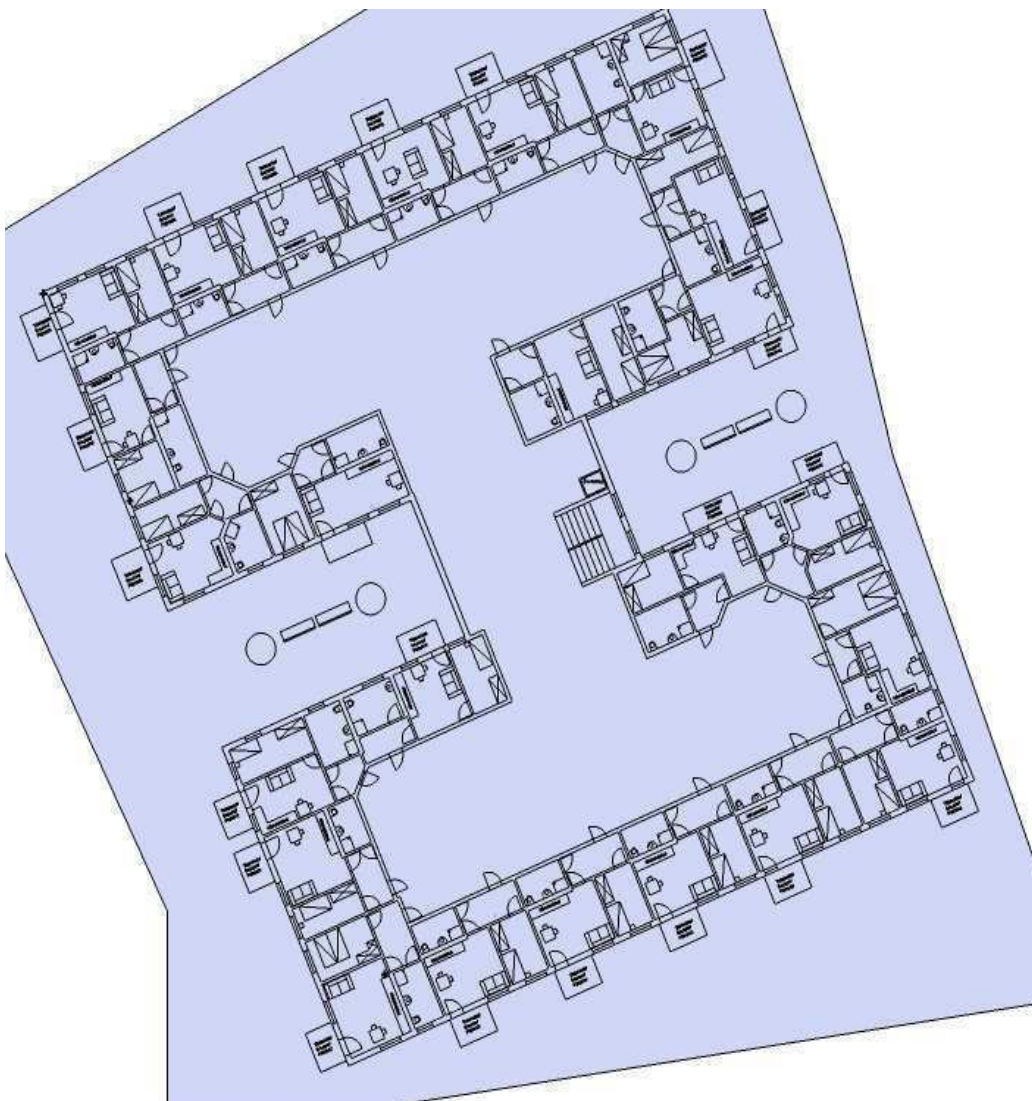


Abbildung 20: Draufsicht Obergeschoss

In folgender Tabelle Räume EG_ OG (S. 34 ff) sind die einzelnen Wohnungsgrößen ersichtlich, wobei sich Wohnung 1 im Erdgeschoss links neben der Gewerbeeinheit befindet und die Weiterführung der Wohnungsnummern entgegen dem Uhrzeigersinn verläuft und im Obergeschoss ebenso fortgeführt wird.

Räume EG	Fläche in m²
Friseur/Fußpflege	41,42
Wohnung 1	44,22
Schlafzimmer	12,32
Wohnzimmer/Küche	17,65
Bad	8,51
Flur	4,56
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17
Wohnung 2	43,88
Schlafzimmer	9,47
Wohnzimmer/Küche	21,36
Bad	5,89
Flur	7,16
¼ Balkon-Terrassenfläche	1,27
Wohnung 3	51,72
Schlafzimmer	11,82
Wohnzimmer/Küche	21,96
Bad	7,91
Flur	8,78
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,25
Wohnung 4	44,13
Schlafzimmer	10,40
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	6,80
Flur	7,17
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 5	44,13
Schlafzimmer	10,40
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	6,69
Flur	7,28
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27

Wohnung 6	44,14
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	6,77
Flur	7,20
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 7	44,13
Schlafzimmer	10,40
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	6,81
Flur	7,15
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 8	43,46
Schlafzimmer	10,38
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,90
Flur	7,41
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 9	42,95
Schlafzimmer	14,77
Wohnzimmer/Küche	18,26
Bad	5,26
Flur	4,67
Wohnung 10	44,62
Schlafzimmer	11,01
Wohnzimmer/Küche	18,41
Bad	6,45
Flur	7,57
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,18
Wohnung 11	44,38
Schlafzimmer	10,47
Wohnzimmer/Küche	18,06
Bad	8,28
Flur	6,40
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17

Räume EG	Fläche in m²
Gemeinschaftsraum incl. Küche	105,87
WC's	23,01
WC D	11,51
WC H	11,51
Büro Betreuungspersonal	15,21
Wohnung 12	48,19
Schlafzimmer	13,01
Wohnzimmer/Küche	17,79
Bad	9,97
Flur	6,02
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,39
Wohnung 13	44,22
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,35
Wohnung 14	44,20
Schlafzimmer	10,40
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,33
Wohnung 15	44,14
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,26

Wohnung 16	44,41
Schlafzimmer	10,68
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,26
Wohnung 17	45,26
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	19,57
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,32
Wohnung 18	44,30
Schlafzimmer	10,53
Wohnzimmer/Küche	16,23
Bad	9,67
Flur	6,49
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,38
Wohnung 19	44,81
Schlafzimmer	9,99
Wohnzimmer/Küche	19,16
Bad	8,10
Flur	6,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,49
Wohnung 20	48,33
Schlafzimmer	12,96
Wohnzimmer/Küche	20,81
Bad	7,87
Flur	5,50
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17

Räume OG	Fläche in m²
Wohnung 21	43,95
Schlafzimmer	10,74
Wohnzimmer/Küche	17,26
Bad	8,77
Flur	5,92
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,26
Wohnung 22	44,76
Schlafzimmer	12,32
Wohnzimmer/Küche	17,66
Bad	9,04
Flur	4,56
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17
Wohnung 23	44,61
Schlafzimmer	9,45
Wohnzimmer/Küche	20,88
Bad	5,89
Flur	7,13
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 24	51,69
Schlafzimmer	11,82
Wohnzimmer/Küche	21,96
Bad	7,91
Flur	8,78
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,23
Wohnung 25	44,14
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 26	44,14
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27

Wohnung 27	44,13
Schlafzimmer	10,40
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 28	44,12
Schlafzimmer	10,38
Wohnzimmer/Küche	18,51
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 29	40,71
Schlafzimmer	10,38
Wohnzimmer/Küche	18,49
Bad	5,91
Flur	4,66
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,27
Wohnung 30	42,95
Schlafzimmer	14,77
Wohnzimmer/Küche	18,26
Bad	5,26
Flur	4,67
Wohnung 31	44,63
Schlafzimmer	11,03
Wohnzimmer/Küche	18,32
Bad	6,54
Flur	7,56
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17
Wohnung 32	45,13
Schlafzimmer	11,03
Wohnzimmer/Küche	18,20
Bad	8,28
Flur	6,40
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,22

Räume OG	Fläche in m²
Wohnung 33	46,21
Schlafzimmer	13,13
Wohnzimmer/Küche	18,93
Bad	7,95
Flur	6,20
Wohnung 34	48,08
Schlafzimmer	11,87
Wohnzimmer/Küche	22,61
Bad	7,64
Flur	4,79
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17
Wohnung 35	41,65
Schlafzimmer	7,64
Wohnzimmer/Küche	19,80
Bad	7,84
Flur	5,16
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,21
Wohnung 36	48,31
Schlafzimmer	13,01
Wohnzimmer/Küche	17,79
Bad	9,97
Flur	6,02
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,52
Wohnung 37	44,21
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,35
Wohnung 38	44,27
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,41

Wohnung 39	44,25
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,39
Wohnung 40	44,94
Schlafzimmer	10,41
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	6,54
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,43
Wohnung 41	44,31
Schlafzimmer	10,40
Wohnzimmer/Küche	18,50
Bad	5,89
Flur	8,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,45
Wohnung 42	44,18
Schlafzimmer	10,53
Wohnzimmer/Küche	16,23
Bad	9,67
Flur	6,49
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,26
Wohnung 43	44,88
Schlafzimmer	9,99
Wohnzimmer/Küche	19,17
Bad	8,10
Flur	6,07
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,55
Wohnung 44	48,33
Schlafzimmer	12,96
Wohnzimmer/Küche	20,82
Bad	7,87
Flur	5,50
¼ Balkon-/Terrassenfläche	1,17

5.3 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung und Kostenberechnung nach DIN 276

Im Folgenden werden die Kosten für das Projekt nach DIN 276 nach der 1. und 2. Ebene ermittelt. Das bedeutet, dass die Gesamtkosten in der 1. Ebene, also der Kostenschätzung in sieben Kostengruppen unterteilt werden, welche in der 2. Ebene, in der Kostenberechnung spezieller betrachtet werden.

Bei den ermittelten Kosten der nachfolgenden Tabellen handelt es sich um die voraussichtlichen Bau- und Projektkosten. Aufgrund unbekannter Eingangsgrößen, wie Grundstückpreis und genaue Grundstücksfläche sowie auf Annahmen basierende Einzelkosten, ist bei der vorliegenden Kostenschätzung sowie Kostenberechnung mit Abweichungen zu rechnen.

Die Tabellen auf den Seiten 39 bis 41 zeigen Kostenschätzung und Berechnung.

KOSTENSCHÄTZUNG

KG		PREIS/€	BERECHNUNG
100	Grundstück	100.000,00	Geschätzter Wert, verhandelbar
200	Herrichten und Erschließen	10.000,00	10.000€ Abriss Bestandsgebäude
300	Bauwerk / Baukonstruktion	2.553.936,00	Siehe Berechnung der Kosten nach 276
400	Bauwerk / Techn. Anlagen		
500	Außenanlagen	58.620,00	1.954 m² x 20 € = 39.080€
600	Ausstattung und Kunstwerke	183.656,00	
700	Baunebenkosten	255.000,00	250.000€ Architekt + 5.000€ Statiker
<u>Summe</u>		<u>3.161.212,00</u>	

KOSTENBERECHNUNG

KG		PREIS/€	%	BERECHNUNG
110	Grundstückswert	93.380,00		4.060m² x 23€ / m²
120	Grundstücksnebenkosten	6.620,00		3,5% Steuer, Dazu Notar, Grundbucheintrag etc.
130	Freimachen	0,00		
<u>100</u>	<u>Summe</u>	<u>100.000,00</u>		
210	Herrichten	10.000,00		10.000€ Abriss Bestandsgebäude
220	Öffentliche Erschließung	0,00		
<u>200</u>	<u>Summe</u>	<u>10.000,00</u>		
300	Bauwerk / Baukonstruktion	1.948.653,00	76,3	Berechnung nach %
400	Bauwerk / Techn. Anlagen	605.283,00	23,7	
300+400	Bauwerk	<u>2.553.936,00</u>	100	
310	Baugrube	99.381,00	5,1	
320	Gründung	138.354,00	7,1	
330	Außenwände	475.471,00	24,4	
340	Innenwände	446.241,00	22,9	
350	Decken	479.369,00	24,6	
360	Dächer	261.119,00	13,4	
390	sonst. Konstruktion	48.716,00	2,5	
<u>300</u>	<u>Summe</u>	<u>1.948.653,00</u>	<u>100</u>	

410	Abwasser, Wasser, Gas	211.849,00	35	
420	Wärmeversorgungsanlagen	169.479,00	28	
430	Lufttechn. Anlagen	19.369,00	3,2	
440	Starkstromanlagen	98.056,00	16,2	
450	Fernmeldeanlagen	26.632,00	4,4	
460	Förderanlagen	79.898,00	13,2	
400	Summe	605.283,00	100	

KG		PREIS/€	%	BERECHNUNG
510	Geländeflächen	16.130,00		Rasen 863m² x 10€ = 8.630€ Bepflanzung Grundstücksgrenze 260m² x 25€ = 6.500€ Sonstige Bepflanzung 1.000€
520	Befestigte Flächen	18.750,00		Wegsteine (Beton) 500m² x 30€ = 15.000€ Parkplätze 10Stck x 12,5m² x 30€ = 3750€
		20.000,00		Pflasterung Zufahrt 75mx3,25m = 243,75m²+150m Einfassung
500	Außenanlagen	54.880,00		
610	Ausstattung	183.656,00		33.696€ Fußbodenbelag = 8€ x 2.106m² x 2 Geschosse 73.800€ Tapeten, Putze 3.360€ Rollos 14.400€ Badblöcke 26.400€ Duschen 12.000€ WC

620	Kunstwerke	0,00		20.000€ Einrichtung Gemeinschaftsräume, Verkehrsflächen
600	Summe	183.656,00		Vermessung: 1000€
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	255.000,00		Architekt: ca. 250.000€ (10% von 2,5Mio €) Statiker ca. 5.000€
770	Allgemeine Baukosten	13.050,00		Bauamt: 50% von 300+400 = 2.553.936/2 * 5.11/500 = 13.050€
		3.000,00		Verwaltung d. Auftraggebers: 3.000€
700	Summe	271.050,00		
Gesamtsumme		3.173.522,00		
<u>Nach Leistungsphasen:</u>				
von				
300+400	Rohbau	1.325.493,00	51,9	
	Ausbau	648.700,00	25,4	
	Gebäudetechnik	574.636,00	22,5	
	sonstige Leistungsbereiche	5.108,00	0,2	
	Summe	2.553.937,00	100	

Es folgen die Erläuterungen zur Ermittlung der Kostenschätzung und Berechnung.

Grundstück

Für die ermittelte Grundstücksfläche von 4.064m² liegt kein Kaufpreis vor, daher wird ein Quadratmeterpreis von 25 €/m² eines vergleichbaren Grundstück der Stadt ausgegangen. Daher wird ein Grundstückspreis von 100.000€ angesetzt.

Herrichten und Erschließen

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Gebäude, welches für geschätzte Kosten von ca. 10.000 € abgerissen wird.

Bauwerk

Die Bauwerkskosten ermitteln sich wie folgt:

2010 lag der Baupreis für Wohnheime in den neuen Bundesländern bei **260 €** je m³ umbauten Raums.⁹⁰ Die Form des betreuten Wohnens im aktuellen Fall ist nicht ein Wohnheim im eigentlichen Sinne. Hier wird lediglich zur Ermittlung der Baukosten ein Vergleich gezogen, da die Quelle des Statistischen Bundesamtes hier nicht tief genug in die Materie blickt. Da sich die Quelle auf das Kalenderjahr 2010 bezieht, die Baupreisindizes⁹¹ allerdings vierteljährlich aktualisiert werden, muss zunächst der durchschnittliche Index von 2010 wie folgt ermittelt werden. Da in angegebener Quelle allerdings kein Index für Wohnheime vorhanden ist, wird dieser über den Index Mehrfamiliengebäude ermittelt.

Mehrfamiliengebäude 2010 :

$$(112,8 \text{ (1.Quartal)} + 113,5 \text{ (2.Quartal)} + 115,0 \text{ (3.Quartal)} + 115,5 \text{ (4.Quartal)}) / 4 = \mathbf{115,1}$$

Der letzte bekannte Index vom 3. Quartal 2011 für Mehrfamiliengebäude beträgt 118,6 .

Daher ergeben sich für die neuen Bundesländer durchschnittliche Baukosten von Wohnheimen für **267,90 € / m³ umbauten Raums**.

Aufgrund der Größe der Verkehrsflächen werden deren Baukosten nur mit 1/3 des o.g. Wertes ermittelt. Dies trifft auf insgesamt 6380m² Bruttorauminhalt zu. Dieser Wert ergibt sich aus der Grundfläche der Verkehrsflächen für das Erdgeschoss (785,68m²) multipliziert mit der Gesamthöhe der beiden Geschosse (5,70m).

Die Verkehrsfläche (785,68m²) beträgt etwa 37% der Bruttogrundfläche, wobei hier Innen- und Außenwände vernachlässigt werden können. Aus 330+340 ergibt sich ein Anteil von Innen- und Außenwänden für 300+400 von etwa 36% (36% = (24,4%+22,9%) / 100% * 76,3%)).

Es folgt: 785,68m² x 5,70m = 4478m³.

⁹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland <<poststelle@destatis.de>: **Bauen und Wohnen**Baugenehmigungen / Baufertigstellung Baukosten,Lange Reihen z. T. ab 1962. URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/BauenWohnen/BautaetigkeitWohnungsbau/BaugenehmigungenBaukostenPDF__5311103,property=file.pdf>, 15. 08. 2011

⁹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland <<poststelle@destatis.de>: Baupreisindizes-Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer. URL:< <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Zeitreihen/WirtschaftAktuell/Preise/Content100/bpr110a,templateId=renderPrint.psml>>,06.10.2011

$1/3 \text{ von } 267,9\text{€/m}^3 = 89,3\text{€/m}^3$. Daraus ergeben sich die Kosten für die
Verkehrsflächen von EG+OG von 399.919€.

Nach Abzug der $785,68\text{m}^2$ Verkehrsfläche je Geschoss von der Bruttogrundfläche von 2106m^2 je Geschoss ergeben sich jeweils 1320m^2 Wohn- und Nutzfläche.

Daraus ergibt sich ein Bruttorauminhalt von $1320\text{m}^2 \times 5,70 = 7524\text{m}^3$.

Multipliziert mit $267,9\text{€/m}^3$ ergibt das Baukosten von

2.015.680€ für den Wohnraum.

Der Keller befindet sich unter dem Eingangsbereich. Er ist $15,70\text{m}$ lang und $12,90\text{m}$ breit. Er hat somit eine Grundfläche von $202,5\text{m}^2$. Die Geschosshöhe des Kellers ist $2,55\text{m}$, woraus sich ein Bruttorauminhalt von 516m^3 ermitteln lässt.

Damit ergibt sich: $516\text{m}^3 \times 267,9\text{€/m}^3 =$

138.337 € für den Keller.

Insgesamt ergeben diese Summanden **Baukosten** in Höhe von **2.553.936€**

Außenanlagen:

- $6.500\text{€} = \text{Bepflanzung der Grundstücksgrenze (Hecke z.B.) } 260\text{m}^2 \times 25\text{€}$
- $8.630\text{€} = \text{Rasen } 863\text{m}^2 \times 10\text{€}$
- $1.000\text{€} = \text{pauschal sonstige Bepflanzung (z.B. Zierpflanzen, Bäume)}$
- $20.000\text{€} = \text{Pflasterung der Zufahrt von ca. } 75\text{m} \text{ Länge} \times 3,25\text{m} \text{ Breite} = 243,75\text{m}^2$; Dazu 150m Einfassung
- $3750\text{€} = \text{Parkplätze } 10 \text{ Stck.} \times 12,5\text{m}^2 \times 30 \text{ €}$
- $15.000\text{€} = \text{Wegsteine aus Beton für einen Rundweg um das Gebäude, } 500\text{m}^2 \times 30\text{€}$

Ausstattung und Kunstwerke:

- $33.696\text{€} \text{ Fußbodenbelag} = 8\text{€} \times 2106\text{m}^2 \times 2 \text{ Geschosse}$
- $73.800\text{€} \text{ Tapeten, Putze} = 9.225\text{m}^2 \times 8\text{€}$
Je Geschoss:
 $195\text{m} \text{ Wände in Gängen} \times 2,5\text{m} = 487,5\text{m}^2$
 $\text{Decken} = 2.106\text{m}^2$
 $\text{Wohnungen} = 52\text{m}^2 \text{ Wandfläche} \times 22 \text{ Stck.} = 1.144\text{m}^2 \text{ (Vereinfachung von } 20+24$

Wohnungen)

Gemeinschaftsräume/WC/Büro/Treppen ca. 350m Wände x 2,5m = 875m²

- 3.360€ Rollos = 168 Stck. a 20€
- 14.400€ Badblöcke = 48 Stck. a 300
- 26.400€ Duschen = 44Stck. a 600€
- 12.000€ WC = 60 Stck a 200€
- 20.000€ = sonstige Einrichtung Gemeinschaftsräume, Verkehrsflächen

Baunebenkosten:

- 5.000€ = Statiker
- 250.000€ Architekt = ca. 10% der Baukosten von 2,5Mio. €

5.4 Ermittlung der erforderlichen Mindestmiete – Frontdoor - Approach

Um die Wirtschaftlichkeit des Projektes mit seinen Gesamtbaukosten von 3.173.552 € zu ermitteln, wird eine Frontdoor-Approach Rechnung durchgeführt, durch welche nach Aufteilung von Eigen- und Fremdkapital die Mindestmiete pro Einheit (m²) ermittelt werden soll.

Dabei werden geforderte Rendite und zu zahlende Zins- und Tilgungsraten berücksichtigt. Zur Bestimmung der Zinsrate wurde ein Angebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Veranschaulichung gewählt.⁹² Hier wird ein effektiver Jahreszins von 2,83% angeboten. Dazu sind bei einer 30-jährigen Laufzeit die ersten 5 Jahre tilgungsfrei.

Durch dieses Angebot kann der Eigenkapitalanteil relativ niedrig angesetzt werden.

Die folgende Tabelle zeigt, dass mit einer Mindestmiete von 7,70€/m² schon gewisse Erträge erzielt werden können.

⁹² Vgl. KfW <info@kfw.de> : Programm Nr. 148 Kommunal investieren.
URL:<http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Kommunal_Investieren/index.jsp>, Nov. 2011

Frontdoor - Approach:	Eigenkapital	Gesamt	Fremdkapital	Berechnung
Angebot der KfW: 2,38% eff.				
Erforderliche Gesamtinvestition:		3.173.522 €		
Gewünschter Finanzierungsgrad:	20%		80%	
Maximale Finanzierung:	634.704 €		2.538.818	
Geforderte Rendite(EK) / Annuitätenfaktor(FK)	5%		6,16%	2,38%Zins eff. + 3,3% Tilgung
Erforderlicher EK-Rückfluss(EK) / Kapitaldienst (FK)	31.735 €		156.391 €	
Erforderlicher Jahresreinertrag		188.126 €		
Vermietbare Wohnfläche		2034 m²		
Erforderliche Miete		7,70 €		188.126€/2034m²/12Monate
Rendite nach 30 Jahren Laufzeit	188.126 €			31.735€ + 156.391€

5.5 Ist das mit einer sächsischen Rente erschwinglich?

Im Jahr 2011 beträgt die gesetzliche Durchschnittsrente in Sachsen für Frauen 901€ sowie 1045€ für Männer.⁹³

Die voraussichtliche Miete beträgt 7,70€ / m² (siehe Frontdoor-Approach Rechnung), d.h. für eine 45m² große Wohnung in etwa 346 €. Hinzu kommen Nebenkosten von schätzungsweise 2,5€/m², also etwa 113€. Dabei kommt eine Gesamtmiete von **459€** zustande.

Folglich ist das Verhältnis von Miete und Rente (Durchschnitt Männer und Frauen) 459€ / 973€ bzw. 47%.

Dies erscheint auf den ersten Blick recht viel. Jedoch muss man dabei die Vorteile dieser Form des betreuten Wohnens beachten, denn man erwirbt sich hier Sicherheit, das Gefühl, dass jemand da ist, Ruhe und Nachbarn, die genau dasselbe suchen, wie man selbst: ein angenehmes Miteinander in freundlicher Atmosphäre mit Hilfe auf Knopfdruck und dem Gefühl, dass man nicht alleine ist.

Dabei muss der finanzielle Vergleich mit Alternativen wie etwa Seniorenresidenzen nicht gescheut werden.

⁹³ Vgl. Deutsche Telekom AG: <info@telekom.de >So viel Rente gibt es in den Bundesländern. URL: <http://altersvorsorge-rente.t-online.de/so-viel-rente-gibt-es-in-den-bundeslaendern/id_47497276/index>, 27.06.2011

6. Fazit

Diese Form des betreuten Wohnens ist für den Durchschnittsrentner durchaus erschwinglich. Im Gegensatz zu viel teureren Lösungen hat er hier die Sicherheit und das Gemeinschaftsgefühl ohne Zwänge zu vertretbaren Konditionen. Sie ist geeignet für ältere Menschen, die vorsorgen möchten, ohne ihre Selbstständigkeit aufgeben zu müssen, eben für jene, die keinesfalls Pflegefälle sind, aber in der Not einen verlässlichen Partner zur Seite haben wollen.

Langfristig ist das Objekt für den Betreiber durchaus effizient, da er keine große Konkurrenz zu fürchten hat und bedingt durch den demographischen Wandel der Zuspruch für entsprechende Einrichtungen sehr wahrscheinlich zunehmen wird.

Quellenverzeichnis

Literatur:

Betz, Irmgard: So leben wir: Neue und bewährte Wohnmodelle für Senioren. - 1. Aufl., Augsburg: Sankt Ulrich Verlag GmbH, 2009

Hertwig, Harald: Ins Heim oder daheim?: Wie Sie sich bei der Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger richtig entscheiden. - 1. Aufl. München: Wilhelm Heyne Verlag, 2009

Holfeld, Monika: Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse. - 1. Aufl. Berlin: Huss-Medien GmbH, 2008

Keller, Sabine: Leben und Wohnen im Alter. - 1. Aufl., Berlin: Stiftung Warentest, 2006

Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (o. J.): Wohnen ohne Barrieren – Erhöhte Wohnqualität für Alle, Broschüre, Berlin, 2009

Reindl, Bernhard; Kreuz, Dieter: Wohnen im Alter: Wegweiser auf für Angehörige. - 2. Aufl. München: Beuth Verlag GmbH, 2009

Verbraucherzentrale: Betreutes Wohnen: Was Sie über Leistungen, Kosten und Verträge wissen müssen. - 5. Aufl., Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW e.V., 2008,

Internetquellen

Bertelsmann Stiftung : Bertelsmann Stiftung - Wegweiser Kommune. <<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action>>, 25.08.2011

Der Landrat Rhein-Erft-Kreis <info@rhein-erft-kreis.de>: Betreutes Wohnen - Eine Information der Heimaufsicht. URL: <<http://www.rhein-erft-kreis.de/stepone/data/downloads/16/80/00/BetreutesWohnen.pdf>>, 15.09.2011

Deutsche Telekom AG: <info@telekom.de> So viel Rente gibt es in den Bundesländern. URL: <http://altersvorsorge-rente.t-online.de/so-viel-rente-gibt-es-in-den-bundeslaendern/id_47497276/index>, 27.06.2011

HeimG (idF v. 07.08.1974) §1 Abs.II; URL: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/heimg/gesamt.pdf>>

HyperJoint GmbH <info@hyperjoint.com>: DIN 77800 Betreutes Wohnen - DIN 77800 "Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform 'Betreutes Wohnen für ältere Menschen'" mit Ausgabedatum September 2006 erschienen. URL: <http://nullbarriere.de/din77800_betreutes_wohnen.htm>, 05.08.2011

JustStone Naturstein GmbH <info@juststone.de>: Drainrost System für barrierefreie Türschwellen. URL: <<http://juststone-shop.de/index.php?menu=172>>, 05.10.2011

Deutschlandergebnisse. URL: <<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Sozialleistungen/Pflege/PflegeDeutschlandergebnisse5224001099004.property=file.pdf>>, 21.02.2011

Gesundheitsberichterstattung des Bundes <gbe-bund@destatis.de>: Definition: stationäre

und teilstationäre Pflege (GAR).URL: <http://www.gbe-bund.de/gbe10/abrechnung.prc_abr_test_logon?p_uid=gastg&p_aid=&p_knoten=FID&p_sprache=D&p_suchstring=9911>, 14.10.2011

KfW <info@kfw.de> : Programm Nr. 148 Kommunal investieren.URL:<http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Kommunal_Investieren/index.jsp>, Nov. 2011

Müller, Astrid< info@hwk-trier.de>: Barrierefreies Bauen und Wohnen.URL:<<http://www.barrierefrei-bauen.de/bauwoh/planungsgrundlagen/balkon.shtml>>, 05.10.2011

Ost-Profi für 24h häusliche Betreuung <info@ost-profi.de>: Betreute Wohnformen für Senioren. URL: <<http://www.ost-profi.de/betreutes-wohnen/index.html>>, 15.09.2011

Promeus AG <info@romeus.de>: Betreute Hausgemeinschaften. URL: <<http://www.medhost.de/pflege/betreute-hausgemeinschaften.html>>, 09.05.2011

Schader Stiftung <kontakt@schader-stiftung.de>: Wohnformen im Alter.URL:<http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1004.php>, 15.09.2011

Sozialverband Deutschland e.V. <magdeburg@patientenstelle.info>:Zuzahlungen in der gesetzlichen Krankenversicherung – Merkblatt des Modellprojektes Patientenberatung im SoVD.URL: <http://www.sovd.de/fileadmin/downloads/pdf/Merkblatt_Zuzahlungen_in_der_GKV_mit_n_nderungen_ab_2005.pdf>, Januar 2005

Statistische Ämter des Bundes und der Länder <demografie@destatis.de>: Heft 1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern.URL: <<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungsHaushaltsentwicklung5871101119004,property=file.pdf>>, März 2011

Statistisches Bundesamt Deutschland <poststelle@destatis.de>: Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – Begleitmaterial zur Pressekonferenz. URL: <http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2009/Bevoelkerung/pressebroschuerepressebroschuere_bevoelkerungsentwicklung2009,property=file.pdf>, 05.08.2011

Statistisches Bundesamt <poststelle@destatis.de>:Pflegestatistik 2009 Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen <info@statistik.sachsen.de>:Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Gemeindestatistik 2011 für Großröhrsdorf, Stadt.URL:<<http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2011&Ags=14625200>>, 01.01.2011

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen <info@statistik.sachsen.de>: Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen.URL:<<http://www.statistik.sachsen.de/bevProg/documents/Ergebnisse.pdf>>, 30.11.2010

VSWG-Alter Leben <israel@uv-gmbh.org> Selbstbestimmtes Leben in der Einheit von technischer Lösung und Dienstleistung. URL: <http://www.soziales.sachsen.de/download/Soziales/OPEN_Vortrag_Selbstbestimmtes_Leben_in_der_Einheit.pdf>, 31.01.2011

Wikipedia< info@wikimedia.org>:Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. URL:<http://de.wikipedia.org/wiki/Grundsicherung_im_Alter_und_bei_Erwerbsminderung>, 23.10.2011

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne fremde Hilfe verfasst und keine anderen Hilfsmittel als angegeben verwendet habe. Insbesondere versichere ich, dass ich alle wörtlichen und sinngemäßen Übernahmen aus anderen Werken als solche kenntlich gemacht habe.

Bautzen, 10.12.2011